

impactsa.ro



RAPORT ANUAL 2022

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR



CUPRINS

Cap. 1

Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2022
- Grupul IMPACT

Cap. 2

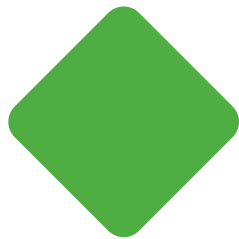
Situații financiare consolidate la data și pentru
exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
întocmite în conformitate cu Standardele
Internaționale de Raportare Financiară adoptate de
către Uniunea Europeană însoțite de raportul
auditorului independent și declarațiile persoanelor
responsabile pentru întocmirea situațiilor financiare

Cap. 3

Situații financiare individuale la data și pentru
exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului
Finanțelor Publice nr 2844/2016 pentru aprobarea
reglementarilor contabile conforme cu Standardele
Internaționale de Raportare Financiară însoțite de
raportul auditorului independent și declarațiile
persoanelor responsabile pentru întocmirea situațiilor
financiare



IMPACT



CAPITOL 1

IMPACT

Developing Sustainable Communities
Since 1991



RAPORTUL

Consiliului de Administrație

2022

Stimați acționari și parteneri ai companiei,

IMPACT Developer & Contractor, cel mai longeviv dezvoltator, cu peste 30 de ani de activitate pe piața din România, s-a remarcat de-a lungul istoriei sale drept cea mai inovatoare companie imobiliară, promotorul conceptului de ansamblu rezidențial și prima companie imobiliară listată la Bursa de Valori București în urmă cu mai bine de 26 de ani.

Prin proiectele construite, IMPACT a creat perspective de locuire unice. GREENFIELD Băneasa este proiectul IMPACT cu anvergura cea mai mare până la acest moment, construit într-un cadru natural spectaculos oferit de cele peste 900 de hectare de pădure care îl înconjoară, în timp ce LUXURIA Residence este proiectul care setează noi standarde în ceea ce privește sustenabilitatea ansamblurilor dezvoltate de IMPACT, fiind până în prezent singurul complex rezidențial din țară certificat BREEAM Excellent.

De la înființare, IMPACT a realizat 17 proiecte imobiliare cu o suprafață totală construită de peste 500.000 mp, în care locuiesc astăzi peste 12.000 de rezidenți.

2022 a fost un an extrem de dinamic, cu multe provocări. Ne-am adaptat și am demonstrat reziliență și performanță. Am urmat strategia de dezvoltare, adaugându-i un nou unghi, de integrare pe verticală, care să permită dezvoltarea imobiliară într-un ritm mai alert, mai eficient. În 2022 am achiziționat pachetul majoritar de acțiuni al constructorului RCTI Company, cu obiectivul de creștere a capacității de construire, printr-un control mai bun asupra calității lucrărilor și a termenelor de execuție, dar și prin centralizarea achizițiilor la nivel de grup pentru controlul costurilor. De asemenea, am înființat propria companie de arhitectură și design, Impact Alliance Architecture (IAA) cu atribuții în domeniile arhitectură și habitat, planificare urbană și dezvoltare teritorială durabilă. Prin aceasta, am urmărit găsirea acelor soluții tehnice de ultimă generație compatibile cu viziunea IMPACT, astfel încât proiectele grupului să devină unele de referință în ceea ce privește dezvoltările sustenabile.

În paralel, am adaptat strategia de vânzare la cerințele unei piețe aflate în schimbare și pregătim terenul pentru următorii ani.

Strategia de creștere a grupului IMPACT se bazează pe trei piloni: sustenabilitate, expansiune geografică & diversificarea portofoliului, inovație & integrare pe verticală.

Sectorul imobiliar a traversat, la rândul lui, un an cu turbulențe, cu tendințe mixte pe subsectoare. În ceea ce privește spațiile de birouri au existat reșezări de piață pentru că multe companii au decis să păstreze regimul flexibil de lucru și chiar să renunțe la spații, în timp ce pe segmentul rezidențial nevoia de a lucra de la distanță a direcționat resursele financiare ale persoanelor din clasa de mijloc și cea superioară către locuințe mai mari, inclusiv în afara orașelor, achiziționate sau închiriate. Cumpărătorii s-au concentrat pe raportul calitate-preț și pe soluțiile de îmbunătățire a calității vieții, oferite de dezvoltatori.

IMPACT Developer & Contractor a urmărit și s-a pliat pe aceste tendințe, în special prin prisma GREENFIELD Băneasa, o alegere de top pentru clienții săi, conform unui studiu propriu realizat la finele lui 2021, prin abordarea modernă, localizarea proiectului, aerul curat, liniștea și pădurea din apropiere.

Industria imobiliară s-a confruntat cu provocări, urmare a unei inflații în creștere și încetinirii creditării. Pe de altă parte, stocul de locuințe din România este cel mai învechit din Europa, fapt care ne sugerează nouă, dezvoltatorilor, că în următorii 10-20 de ani va fi nevoie de locuințe noi, care să le înlocuiască pe cele actuale. De aproape trei ani, Bucureștiul se află în situația în care nu are un Plan Urbanistic General (PUG), iar ca efect au fost demarate foarte puține proiecte imobiliare noi anul trecut, cu potențial impact de creștere a prețurilor în următorii 3-5 ani.

Portofoliul de proiecte și terenuri al IMPACT răspunde acestor provocări, ceea ce oferă perspective bune atât pentru investitori, cât și pentru clienți.

Activitatea operațională a IMPACT Developer & Contractor a constat, în principal, în continuarea dezvoltării proiectelor rezidențiale GREENFIELD Băneasa din București și Boreal Plus din Constanța. În paralel au fost continuate demersurile de obținere a autorizațiilor necesare pentru dezvoltările estimate să înceapă în 2023-2024, pe terenuri deținute, în Iași și București.

În anul 2022 IMPACT a înregistrat venituri din vânzări de proprietăți rezidențiale în valoare de 210 mil. lei, reprezentând 275 de locuințe vândute, la care se adaugă prevânzări de 450 de locuințe cu o valoare totală de 236 mil. lei, ce se vor transforma în venituri în perioada următoare. La 31 decembrie 2022 EPRA Net Reinstatement Value (NRV) era în valoare de 1.219 mil. lei, în timp ce valoarea totală a activelor ajustate în conformitate cu standardele EPRA era de 1.695 mil. lei. Valoarea de piață la 31 decembrie 2022 a apartamentelor finalizate în stoc este de 300 mil. lei și a apartamentelor în curs de execuție este de 466 mil. lei.

IMPACT deține în proprietate aproximativ 71 ha terenuri cu o valoare brută de dezvoltare estimată la 1,5 miliarde de euro: București - GREENFIELD Băneasa (Faze Noi), Aria Verdi, GREENFIELD West, Constanța – Boreal Plus (Faze Noi), Iași - GREENFIELD Copou.

Am publicat pentru prima dată anul trecut un Raport de sustenabilitate aliniat standardelor Global Reporting Initiative (GRI). Principiile sustenabilității și ale economiei verzi sunt asumate de întreaga echipă și este conturată în jurul lor întreaga strategie pe termen mediu și lung. Toate dezvoltările IMPACT sunt proiectate pentru a respecta principiile sustenabilității, folosind tehnologii durabile, cu surse alternative de energie, soluții "smart city" și soluții de mobilitate electrică.

Anul trecut am continuat operațiunile de atragere de capital necesare susținerii strategiei de dezvoltare. Astfel, au fost realizate două operațiuni de majorare de capital prin aport în numerar - ianuarie și august, în valoare cumulată de 77,7 mil. lei, precum și o majorare de capital realizată prin încorporarea rezervelor în valoare de 165,9 mil. lei, în iulie.

Prețul acțiunilor la BVB în ultima zi de tranzacționare a anului 2022 a fost de 0,36 lei, față de 0,5 lei la finele anului anterior, în contextul scăderii generalizate a piețelor de capital pe fondul conflictului din Ucraina, iar capitalizarea bursieră era de 851 mil. lei. Anul trecut, a fost intensificat dialogul cu investitorii locali și internaționali. Reprezentanții IMPACT au participat astfel la 3 conferințe internaționale pentru investitori, au organizat pentru prima dată un eveniment propriu numit Ziua Investitorului și au purtat peste 30 de discuții cu potențiali investitori.

Crearea de valoare adăugată pentru toate părțile interesate este prioritatea noastră, astfel vom continua investițiile solide în construirea de locuințe moderne și sustenabile, la prețuri accesibile.

Întreaga echipă de conducere IMPACT le mulțumește acționarilor, angajaților și tuturor părților interesate, pentru încrederea și sprijinul continuu oferite pe parcursul anului 2022 și vă invităm să ne fiți alături în continuare.

Cu respect,

Constantin Sebeșanu
CEO, IMPACT Developer & Contractor

CUPRINS

2022 ASPECTE PRINCIPALE	5
GRUPUL IMPACT PE SCURT	8
PORTOFOLIU DE PROIECTE	11
ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022	20
UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)	26
PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ	27
DIRECȚII STRATEGICE	30
REZULTATE FINANCIARE	33
CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ	35
PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI	37
GUVERNANȚA CORPORATIVĂ	38
IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL	40
VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET	42
ANEXE	45

2022 ASPECTE PRINCIPALE



FINANCIAR ȘI OPERAȚIONAL

- **450** de pre-vânzări și rezervări la data de 31 decembrie 2022 cu o valoare a pachetului de **47,6 milioane euro (235 milioane lei)**, care se vor transforma în venituri pe măsură ce apartamentele vor fi finalizate în perioada următoare.
- **275** locuințe vândute în 2022 (183 în 2021) și veniturile aferente înregistrate în aceeași perioadă, din care 110 locuințe în **GREENFIELD BĂNEASA**, 161 de locuințe și un spațiu comercial în **LUXURIA EXPOZIȚIEI**, cât și 3 vile în **BOREAL PLUS (23.466 sqm)**.
- **220 milioane lei** venituri și **71 milioane lei** profit brut în 2022 (față de 138 milioane lei venituri și 49,8 milioane lei profit brut în 2021). Deși compania se află într-un nou ciclu de dezvoltare, cu un nivel redus de stocuri finalizate, IMPACT a raportat venituri în creștere cu 82 milioane lei.
- La 31 decembrie 2022, existau **1.631** de unități autorizate situate în București și Constanța (732 deja în proces de construcție), în timp ce peste **alte 7.900** de unități situate în Iași și București sunt în diferite stadii de autorizare.

Activ net IFRS

890 mLEI

+ 173 mLEI (2021: 717 mLEI)

Activ net EPRA NRV

1.223 mLEI

+ 179 mLEI (2021: 1.044 mLEI)

Vânzări

220 mLEI

+ 82 mLEI (2021: 138 mLEI)

Pre-vânzări de apartamente la 31 Dec 2022

235 mLEI

+ 5 mLEI (2021: 230 mLEI)

2022 ASPECTE PRINCIPALE



FINANCIAR ȘI OPERAȚIONAL

- Împrumuturile au scăzut la **27%** din total active la 31 decembrie 2022 (28% la 31 decembrie 2021). Pe parcursul anului 2022 **IMPACT** a obținut finanțări bancare pentru primele 209 apartamente din **BOREAL PLUS** și pentru 829 apartamente din **GREENFIELD BĂNEASA**.
- Capitalurile proprii au crescut la 62% din total active ca urmare a înregistrării a două plasamente private în valoare de 77,7 mil. lei, cât și a încorporării profitului de 84,8 mil. lei din 2022.
- **GREENFIELD PLAZA** a fost inaugurat în T4 2022. **GREENFIELD PLAZA** este un centru comercial cu un spațiu de wellness impresionant, care acoperă necesitățile comunității.
- Au fost finalizate **306 unități noi** în 2022, din care **97** de apartamente în **GREENFIELD BĂNEASA** și primele 209 apartamente în **BOREAL PLUS CONSTANȚA** (recepția cu autoritățile finalizată și dezmembrarea/intabularea apartamentelor estimate a se realiza la începutul anului 2023).
- **IMPACT** deține un portofoliu valoros de terenuri (aproximativ **71 ha**) cu un potențial de dezvoltare pentru încă **5 proiecte**: **GREENFIELD BĂNEASA** (faze noi), **BOREAL PLUS**, **GREENFIELD COPOU RESIDENCE** ("GREENFIELD COPOU"), **ARIA VERDI** și **GREENFIELD WEST**, cu o valoare de piață estimată de peste **1,5 miliarde de euro**.



2022 ASPECTE PRINCIPALE



PERSPECTIVE PENTRU 2023

- **Începerea pre-vânzărilor** pentru fazele de proiect cu autorizații de construire (volum total de 899 unități) pentru care construcția este estimată să înceapă în 2023-2024.
- Continuarea vânzărilor pentru locuințele finalizate în LUXURIA EXPOZIȚIEI, GREENFIELD BĂNEASA și BOREAL PLUS.
- Finalizarea a 732 de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA.
- Obținerea autorizațiilor de construire și începerea lucrărilor de construcție pentru fazele aferente acestora în GREENFIELD BĂNEASA și GREENFIELD COPOU.
- Operarea și obținerea de venituri pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA.
- Obținerea de finanțări pentru proiectele aflate în derulare și majorarea capitalului social cu până la 25 mil. euro.
- Potențiale achiziții de noi loturi de teren, în conformitate cu strategia **IMPACT** de completare a portofoliului de terenuri.

ASPECTE RELEVANTE

În linie cu strategia sa de integrare pe verticală, IMPACT a achiziționat în septembrie 2022 o companie de construcții – RCTI Company - pentru eficientizarea activităților grupului, îmbunătățirea calității și controlului asupra producției (calendar și costuri) și optimizarea procesului de dezvoltare a proiectului. De asemenea, s-a înființat o companie nouă de arhitectură în T4 2022 – Impact Alliance Architecture.



ALTE ASPECTE

În 2022, IMPACT a publicat Raportul de sustenabilitate pentru anul 2022. Raportul a fost dezvoltat urmărind Standardele GRI (Global Reporting Initiative), cel mai recunoscut cadru internațional de raportare de sustenabilitate (GRI Referenced) și a avut la bază o analiză internă prin care au fost identificate temele materiale, acele teme unde, prin activitatea sa, Grupul IMPACT are un impact semnificativ asupra mediului, societății și economiei. Societatea a obținut de asemenea un scor de risc ESG de 18.7 (risc scăzut), ca parte din inițiativa de scoruri de risc ESG contractată de BVB.

GRUPUL IMPACT PE SCURT

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



Extindere

la nivel
național



17

ansambluri
rezidențiale



4.500+

de locuințe
construite



+11.500

de locuitori



500k+

mp suprafață
construită

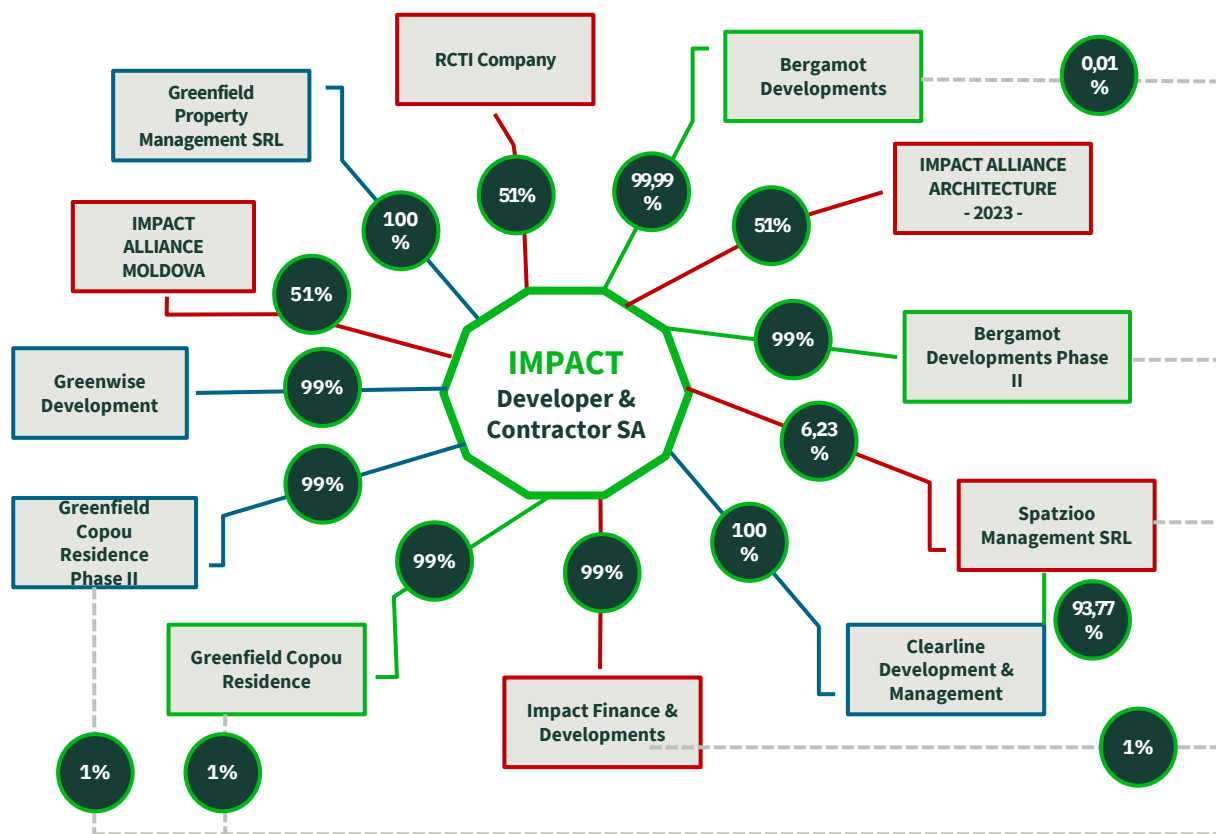


EUR 650+ Mn

valoare
proiecte

GRUPUL IMPACT PE SCURT

STRUCTURA GRUPULUI IMPACT



- **IMPACT Developer & Contractor SA**, societatea mamă, în care se dezvoltă proiectele GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE, BOREAL PLUS, ARIA VERDI și GREENFIELD WEST
- **Bergamot Developments SRL** și **Bergamot Developments Phase II SRL** au ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și au dezvoltat proiectul LUXURIA EXPOZIȚIEI
- **Greenfield Copou Residence SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, a fost înființată în decembrie 2019 și dezvoltă proiectul GREENFIELD COPOU RESIDENCE. Fără activitate în 2022.
- **Greenfield Copou Residence Phase II SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în februarie 2021. Fără activitate în 2022.
- **Greenwise Development SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în februarie 2021. Fără activitate în 2022.
- **Spatzioo Management SRL (fosta Actual Invest House SRL)**, societatea din cadrul grupului care oferă servicii de administrare pentru proiectele rezidențiale, de retail și comerciale
- **Impact Finance & Developments SRL** are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările rezidențiale. Impact Finance & Developments colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe
- **Greenfield Property Management SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în mai 2021. Fără activitate în 2022.
- **Clearline Development & Management SRL**, o companie de proiect prin care **IMPACT** urma să dezvolte un proiect rezidențial în Cluj-Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală

GRUPUL IMPACT PE SCURT

STRUCTURA GRUPULUI IMPACT

- **RCTI Company SRL**, subsidiara în care IMPACT deține 51.01%, societate de construcție imobiliară implicată în construcția proiectelor IMPACT, în special în GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE. Compania s-a alăturat grupului IMPACT în 2022.
- **Impact Alliance Architecture SRL**, subsidiară în care IMPACT deține 51% care are ca obiect principal de activitate prestarea de servicii de arhitectură și proiectare. Compania a fost înființată în anul 2022.
- **Impact Alliance Moldova SRL**, subsidiară în care IMPACT deține 51%, a fost înființată în 2023, societate de construcție imobiliară implicată în construcția proiectelor IMPACT din Iași.
- Cu excepția Impact Alliance Moldova SRL care a fost înființată în 2023, toate celelalte entități au fost incluse în situațiile financiare consolidate ale IMPACT pentru anul 2022.

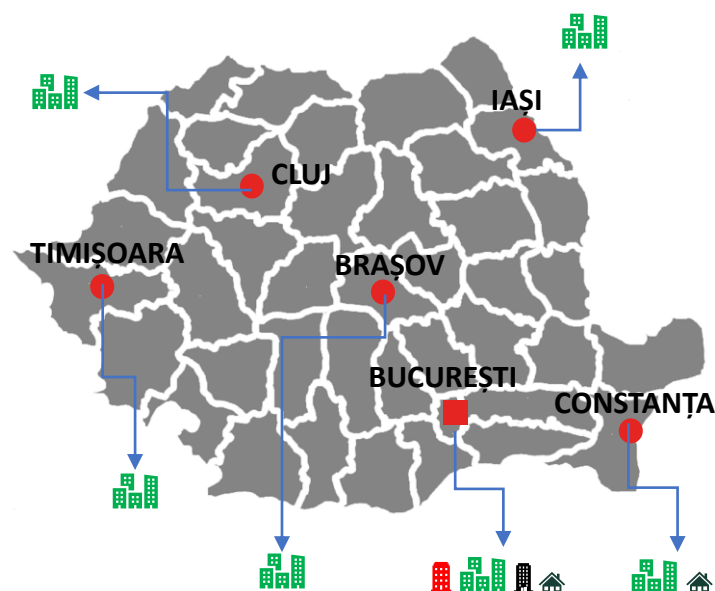


PORTOFOLIU DE PROIECTE

PREZENȚĂ PUTERNICĂ ÎN ORAȘE CHEIE

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

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



PROIECTE ÎN DEZVOLTARE PE TERENURILE DEȚINUTE

Proiecte în curs de dezvoltare

- GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE în București
- BOREAL PLUS în Constanța

Construcții estimate să înceapă în 2023 - 2024

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

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



PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE



+ 6.800 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	2.686
UNITĂȚI VÂNDUTE la 31.01.23	2.662
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	1.167
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	2.659
SCB în construcție și pregătire (mp)	+348.000

Unitățile în construcție includ unități cu autorizații de construire. **Unitățile în pregătire** includ 2.061 unități estimate în baza ultimelor concepte disponibile cu PUZ & fără autorizații de construire. **SCB** reprezintă Suprafața Construită Brută Supraterană estimată a proiectului, excluzând parcările și suprafața construită subterană. Conceptele proiectelor pentru care nu au fost obținute încă autorizații de construcție, și implicit SCB, respectiv numărul de unități al acestora sunt revizuite frecvent pentru a se asigura cea mai bună utilizare a terenului.



LOCAȚIE UNICĂ

GREENFIELD Băneasa este situat în zona de nord a Bucureștiului (Sector 1), într-un cadru natural spectaculos, fiind încadrat pe două laturi de cele 900 ha ale pădurilor Băneasa și Tunari.



MIX ȘI FACILITĂȚI

Existente: GREENFIELD Plaza și Wellness Club, transport public, școală privată, parcuri și spații de joacă, restaurant, cabinet medical.

Viitoare: școală publică, grădiniță publică, creșă publică și biserică.



DEZVOLTARE ÎN FAZE

Primele 3 faze cu 2.548 de locuințe au fost finalizate până în 2019. Restul unităților urmează să fie dezvoltate în etape până în anul 2030. 41 de locuințe au fost finalizate în 2021, iar 97 de locuințe în 2022. La sfârșitul anului 2022, din cele 1.167 locuințe autorizate, 732 erau în construcție, urmând să fie livrate în 2023.



AUTORIZAȚII

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru mai mult de 3.700 de unități aferente fazelor în construcție sau în dezvoltare, din care

- 1.167 de locuințe autorizate
- 598 de locuințe în ultima etapă a autorizației de construire.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

CENTRUL COMUNITAR GREENFIELD



Cel mai mare centru comunitar dedicat unei comunități rezidențiale aduce un nou standard de confort și eficiență, prin includerea tuturor acelor funcționalități necesare unei comunități mari: zonă comercială și de servicii, centru de fitness & SPA, creșă, grădiniță și școală publică, zone de promenadă, recreere și transport public.

IMPACT continuă inițiativele de dezvoltare, consolidând o comunitate urbană cu un nivel de trai occidental, care definește conceptul de bunăstare în București. Pentru școala și grădinița publică IMPACT a donat terenul și proiectele tehnice Primăriei Sector 1 în anul 2020, care va demara acțiunile necesare pentru începerea construcției. În anul 2022 a înaintat aceleași instituții oferta de donație pentru terenul destinat construcției creșei de stat.

FUNȚII	DESCRIERE	TEREN
GREENFIELD PLAZA și CLĂDIREA DE BIROURI	Office, Comercial, Servicii, Wellness	21.496 mp
ȘCOALĂ DE STAT	Capacitate copii 800	6.000 mp
GRADINIȚĂ DE STAT	Capacitate copii 150	3.620 mp
TERMINAL STB	Terminal STB pentru liniile publice de transport 203 și 204	1.375 mp
STAȚIE SHUTTLE BUS	Dedicată grădiniței și școlii	250 mp*
CREȘĂ DE STAT (donație în curs)		3.933 mp

*Inclus în suprafața terenului GREENFIELD PLAZA

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD PLAZA BĂNEASA

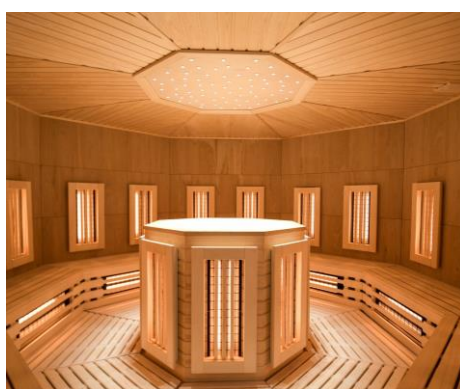
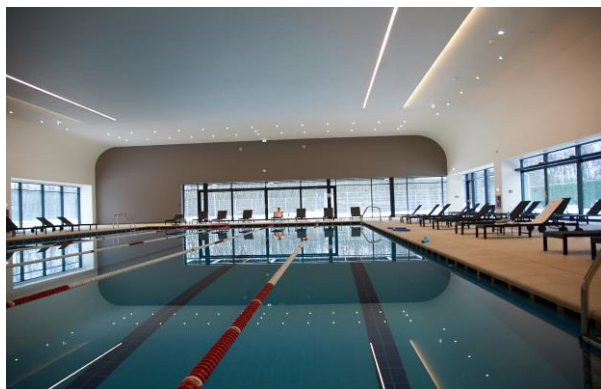


Finalizat în 2022, GREENFIELD PLAZA este un centru comercial de peste **8.700 mp** situat în partea de nord a ansamblului rezidențial GREENFIELD Băneasa.

GREENFIELD PLAZA este cea mai mare destinație de cumpărături și agrement dedicată unei comunități rezidențiale.

Cu supermarket, restaurante, peste douăzeci de magazine și cu un centru de wellness impresionant cu piscine, spa, sală de sport, squash și ciclism, GREENFIELD PLAZA îndeplinește cu succes nevoile cotidiene ale unei comunități de amploare precum GREENFIELD Băneasa.

Cu o suprafață de **6.964 mp**, Wellness Club By Greenfield este atracția principală pentru o comunitate rezidențială care are la o distanță de 10 minute de mers pe jos toate facilitățile zilnice în ceea ce privește relaxarea și sportul. Wellness Club oferă un spațiu vast și aerisit unde locuitorii se pot antrena sau relaxa după pofta inimii.



PORTOFOLIU DE PROIECTE

LUXURIA EXPOZIȚIEI RESIDENCE



630 unități

UNITĂȚI FINALIZATE	630
UNITĂȚI VÂNDUTE la 31.01.23	469
SCB (mp)	66.400
START CONSTRUCȚIE LIVRARE CONSTRUCȚIE (ultima fază)	2018 2021

SCB reprezintă Suprafața Construită Brută Supraterană estimată a proiectului, excluzând parcările și suprafața construită subterană.



LOCAȚIE PREMIUM

Zona Expoziției - Domenii (București, Sector 1) este printre cele mai bine cotate, combinând un cartier rezidențial încărcat de istorie cu o nouă zonă de business. Expoziției este noul pol de dezvoltare al Bucureștiului, atrăgând dezvoltări de birouri, hoteluri și comerciale.

Situat între parcurile Herăstrău, Kiseleff și Bazilescu, LUXURIA Residence este *un parc între parcuri*.



FACILITĂȚI

LUXURIA Residence reunește un mix de facilități dificil de găsit în oraș, atât luate împreună, cât și separat, care oferă un stil de viață armonios: acces securizat, pază și supraveghere video 24/7, zonă de lounge pentru socializare și relaxare, deschisă 24/7, centru de fitness cu echipamente moderne, 9.650 mp de spații verzi, parcuri private, loc de joacă pentru copii, parcări exclusiv subterane pentru rezidenți, recepție disponibilă 24/7.



SOLUȚII SUSTENABILE

LUXURIA este primul ansamblu rezidențial din țară cu certificat BREEAM Excellent, care atestă calitatea și sustenabilitatea clădirilor, precum și impactul redus asupra mediului înconjurător. Cu focus asupra reducerii poluării, creșterea bunăstării rezidenților și asupra minimizării consumului de energie, LUXURIA Residence setează un nou standard pentru cerințele de locuire moderne.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

BOREAL PLUS CONSTANȚA

691 unități



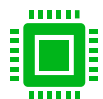
LOCAȚIE EXCELENTĂ

BOREAL Plus este situat în zona de nord a Constanței, cu acces rapid la autostradă, centrul orașului, plajă, facilități pentru educație (campus și universitate), spitalul Ovidius, aproape de centre comerciale și cu vedere la lacul Siutghiol.



REPUTAȚIA ZONEI

BOREAL Plus se află într-o zonă liniștită, ferită de poluarea și aglomerația orașului, dar cu perspective foarte bune de dezvoltare în următorii ani.



FACILITĂȚI

Cu vedere panoramică spre Marea Neagră și Lacul Siutghiol, apartamentele din BOREAL Plus sunt definite de siguranța și durabilitatea construcției, dar și de confortul pe care îl oferă. Complexul se află în imediata vecinătate a unui hypermarket și va beneficia de parcuri, grădiniță și magazine de proximitate.



AUTORIZAȚII

- 359 de unități (341 de apartamente și 18 case) au fost autorizate pentru construire în 2020.
- Autorizația de construire pentru restul de 332 de unități a fost obținută în 2022.
- Dintre cele 691 de unități cu autorizație de construire, cele 18 case au fost finalizate în 2021, iar 209 apartamente au fost finalizate în 2022.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD COPOU RESIDENCE

1.062 unități



LOCAȚIE EXCELENTĂ

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



MIX ȘI FACILITĂȚI

GREENFIELD PLAZA COPOU va cuprinde un centru comunitar cu galerie comercială, sală de sport și centru wellness, 15.000 mp de spații verzi, asigurând zone de relaxare și spații de joacă pentru copii, grădiniță și after-school. Complexul va beneficia și de o parcare subterană.



SOLUȚII SUSTENABILE

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



AUTORIZAȚII

- Plan Urbanistic Zonal (PUZ) existent.
- Procesul pentru obținerea autorizației de construire pentru 1.062 apartamente se află în ultima etapă.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

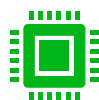
GREENFIELD WEST RESIDENCE & PLAZA

+4.200 unități



LOCAȚIE EXCELENTĂ

GREENFIELD WEST va fi dezvoltat într-o zonă aflată în plină expansiune a Capitalei, în care în prezent se construiesc numeroase clădiri de birouri. Noul ansamblu dezvoltat de IMPACT vine să completeze oferta zonei și pe segmentul rezidențial, fiind cel mai mare proiect rezidențial dezvoltat în vestul Bucureștiului.



MIX ȘI FACILITĂȚI

GREENFIELD WEST va beneficia de un centru comunitar care va include o galerie comercială, grădiniță și școală, sală polivalentă și clădiri de parcare.



BRAND DE ÎNCREDERE

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



AUTORIZAȚII

- Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) existent, îmbunătățire în curs
- Procesul pentru obținerea autorizației de construire a fost început.
- În baza ultimului concept disponibil, se estimează că peste 4.200 vor fi autorizate, cu o SCB (Suprafața Construită Brută excluzând parcarile și subteranul) de peste 368.000 mp incluzând și un centru comunitar de peste 14.000 mp.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

ARIA VERDI

+800 unități



LOCAȚIE PREMIUM

ARIA VERDI este amplasat în Bulevardul 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.



SOLUȚII SUSTENABILE

Ansamblul va oferi o priveliște spectaculoasă asupra orașului, fiind înconjurat de spații verzi și lacuri. Aria Verdi își propune să ofere un stil de viață în armonie cu natura, incluzând soluții de sustenabilitate și wellbeing la standarde BREEAM Excellent.



MIX ȘI FACILITĂȚI

ARIA VERDI include o serie de facilități ce vor crește calitatea vieții locuitorilor: galerii comerciale de lux, spații verzi, parcare subterană.



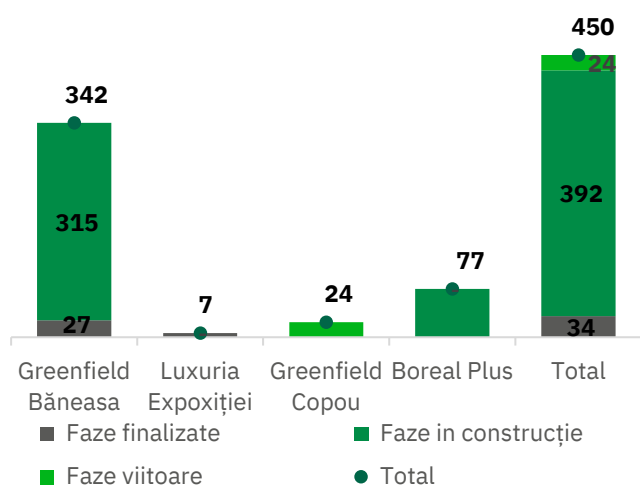
AUTORIZAȚII

Procesul pentru obținerea autorizației de construire urmează a fi demarat. Conform ultimului concept disponibil se estimează ca proiectul va avea o SCD (Suprafață construită dezvoltată excluzând parcarile și subteranul) de peste 114.000 mp, din care +7.000 mp spații comerciale și peste 800 de apartamente.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022

PRE-VÂNZĂRI LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2022

Pre-vânzări la 31 decembrie 2022
(locuințe, unități)

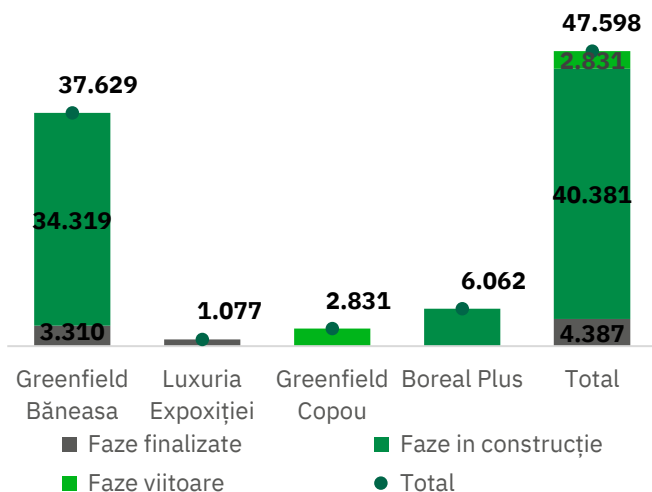


La data de 31 decembrie 2022 **IMPACT** avea 450 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 47,6 milioane euro.

Din acestea, 70% sunt aferente proiectelor în dezvoltare (315 locuințe, 34,3 milioane euro valoare pachet) și 25% sunt aferente proiectelor finalizate (111 locuințe, 10,4 milioane euro valoare pachet), în timp ce 5% se referă la proiecte viitoare (24 locuințe, 2,9 milioane euro)

Din totalul de pre-vânzări, 426 contracte, respectiv 44,8 milioane euro, se estimează că se vor transforma în venituri în perioada următoare.

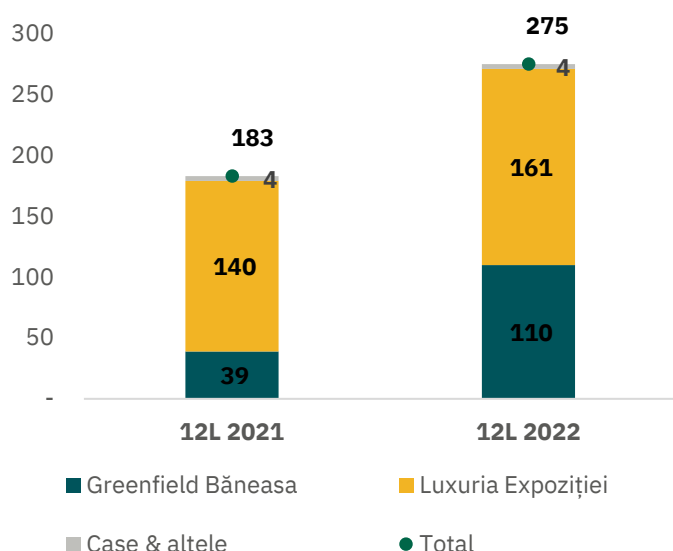
Pachete pre-vanzari la 31 decembrie 2022
(mii eur)



ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022

VÂNZĂRI PENTRU ANUL 2022

Vânzări pe proiect
(locuințe, unități)



Vânzările înregistrate și recunoscute ca venituri în anul 2022 reflectă noul ciclu de dezvoltare al proiectelor IMPACT. Astfel, proiectele în dezvoltare vor contribui la venituri pe măsură ce acestea sunt finalizate și contractele de vânzare-cumpărare sunt încheiate.

2022: 275 unități, din care 110 locuințe în GREENFIELD BĂNEASA, 161 locuințe și un spațiu comercial în LUXURIA EXPOZIȚIEI, dar și 3 vile în BOREAL PLUS (23.466 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente).

2021: 183 de unități, din care 179 în GREENFIELD BĂNEASA și LUXURIA EXPOZIȚIEI (16.582 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente), o vilă în BOREAL PLUS și 3 unități din proiecte mai vechi.

Cele **275 de unități vândute** în 2022 au generat venituri de **42,4 milioane euro** (incluzând veniturile din parcările, curțile și boxele aferente celor 275 de locuințe) care au fost recunoscute în aceeași perioadă.

APARTAMENTE CONTRACTATE LA 31 DECEMBRIE 2022

Faze finalizate pe proiecte la 31 decembrie 2022

Proiect	Total Apartamente unități	Vânzări & Pre-Vânzări		De vânzare unități
		unități	%	
Greenfield Băneasa	138	138	100%	-
Luxuria Expoziției	630	471	75%	159
Boreal Plus	209	77	37%	132
Boreal Plus (Vile)	18	4	22%	14
Total	995	690	69%	173

La data de **31 decembrie 2022**, aproximativ **69%** dintre unitățile finalizate erau contractate (considerând atât vânzările, cât și pre-vânzările). Mai mult, **100% dintre unitățile finalizate în GREENFIELD Băneasa** erau contractate la 31 decembrie 2022.

Faze în construcție la 31 decembrie 2022

Proiect	Total Apartamente unități	Pre-Vânzări		De vânzare unități
		unități	%	
Construcția începută	732	315	43%	417
Construcția va începe	435	-	0%	435
Greenfield Băneasa	1.167	315	27%	852
Construcția va începe	464	-	0%	464
Boreal Plus	464	-	0%	464
Total construcția începută*	732	315	43%	417
Total construcția va începe**	899	-	0%	899
Total	1.631	315	19%	1.316

La data de 31 decembrie 2022, IMPACT avea 1.631 unități în construcție (cu autorizație de construire), din care pentru 732 unități construcția era începută și pentru 899 de unități se preconizează că procesul de construcție va începe în 2023-2024. Aproximativ 43% din unitățile pentru care construcția era în desfășurare erau pre-vândute la 31 decembrie 2022.

* Autorizația de construire obținută și în construcție la 31 decembrie 2022

** Autorizația de construire obținută și construcția estimată să înceapă în 2023/2024

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022

TERENURI ÎN PROPRIETATE LA 31 DECEMBRIE 2022

Locația	Oraș	Proiect	Suprafață (ha)	Valoare contabilă IFRS (RONm)	Valoare contabilă IFRS (EURm)	Valoare EPRA (RONm)	Valoare EPRA (EURm)
Băneasa	București	Greenfield Băneasa	37,5	339,9	68,7	402,1	81,3
Bldv. Timișoara - Ghencea	București	Greenfield West	25,9	160,1	32,4	160,1	32,4
Barbu Văcărescu	București	Aria Verdi	2,5	176,1	35,6	176,1	35,6
Zenit	Constanța	Boreal Plus	3,2	6,9	1,4	29,3	5,9
Iași	Iași	Greenfield Copou	5,0	37,6	7,6	57,2	11,6
Oradea	Oradea	Lotus	2,9	3,6	0,7	3,6	0,7
Bldv. Expoziției	București	Luxuria Expoziției	0,1	0,4	0,1	0,4	0,1
Altele	Neptun, Voluntari	n.a.	8,8	4,4	0,9	4,4	0,9
Total			85,9	729,1	147,4	833,2	168,4

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

Nota 2: 1.245 ha reprezintă infrastructura pentru proiectele deja dezvoltate, dintre care 7,8 ha pentru GREENFIELD BĂNEASA, 0,11 ha pentru Luxuria EXPOZIȚIEI și 4,54 ha pentru alte proiecte (Voluntari în special). Acestea au fost luate în considerare la valoarea contabilă pentru calculul EPRA

Nota 3: Rata de schimb utilizată pentru a transforma sumele din RON în EUR - 4,9474 RON/EUR

La 31 decembrie 2022, **IMPACT** avea în proprietate **85,9** ha de teren cu o valoare contabilă de RON 729.1 milioane (6% mai mare față de 31 decembrie 2021), teren pe care vor fi dezvoltate noi proiecte și infrastructură. Din acesta, aproximativ **71 ha** reprezintă portofoliul de terenuri unde se vor dezvolta noile proiecte.

Comparativ cu 31 decembrie 2021, portofoliul de terenuri a scăzut cu 29 de ha. Acest lucru se datorează recepției GREENFIELD Băneasa Plaza, cât și clădirii de birouri, ale căror terenuri corespunzătoare au fost incluse în dezmembrarea clădirilor. De asemenea, terenul corespunzător proiectului Panoramic 1, din cadrul GREENFIELD Băneasa a fost inclus în dezmembrarea apartamentelor, care au fost vândute în 2022. Au fost înregistrate în 2022, achiziții a câtorva terenuri în Băneasa, pentru dezvoltarea de noi proiecte.

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

Valoarea EPRA a terenurilor estimată la 31 decembrie 2022 a fost **de 833,2 milioane lei**, cu 14% mai mare decât valoarea contabilă IFRS la aceeași dată și cu 4% mai mare decât valoarea EPRA a terenurilor estimată la 31 decembrie 2021 (metoda comparației de piață), ținând de asemenea cont de scăderea portofoliului de terenuri cu 29 de ha, sau 4% în 2022.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022

ACTIVITATEA DE DEZVOLTARE

În anul 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 2023-2024, proiecte dezvoltate pe terenurile deținute.

La finalul anului 2022, **IMPACT** avea în construcție faze ale proiectului GREENFIELD BĂNEASA.

Procesul de obținere a autorizațiilor a fost început pentru faze viitoare ale proiectelor GREENFIELD BĂNEASA, GREENFIELD COPOU, ARIA VERDI și GREENFIELD WEST.

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

În 2022, **IMPACT** a finalizat construcția pentru 306 de locuințe:

- 97 de apartamente din proiectul Panoramic 1, parte din GREENFIELD Băneasa, care au fost dezmembrate în T4 2022 și vândute în proporție de 72% până la 31 decembrie 2022, restul de apartamente fiind programate pentru vânzare în T1 2023.
- 209 apartamente în Boreal Plus Constanța (recepția cu autoritățile finalizată și dezmembrarea/intabularea apartamentelor estimate a se realiza la începutul anului 2023).

ASPECTE JURIDICE

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

➤ Litigiul privind terenul din Bd. Prelungirea Ghencea

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

Astfel, prin Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019, Tribunalul București a constatat că **IMPACT** are un drept de proprietate asupra Terenului Ghencea, iar prin Decizia nr. 1246 din 06.10.2020, Curtea de Apel a respins apelurile formulate de părțile adverse și a menținut Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului București ca temeinică și legală.

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

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

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

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022

ASPECTE JURIDICE

➤ Litigiul inițiat de “Asociația EcoCivica”

Dosarul cu 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 EcoCivica 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 Neagră nr. 56-64, suspendarea și anularea Autorizațiilor de Construire nr. 434/35/P/2020 și 435/36/P/2020, anularea unor avize premergătoare, desființare lucrări.

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

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru 19.05.2023.

➤ Litigiul inițiat de **IMPACT Developer & Contractor** referitor la proiectul rezidențial **Lomb** din Cluj-Napoca

IMPACT Developer & Contractor împreună cu subsidiara sa în care deține 100% (Clearline Development & Management SRL - "Clearline") sunt implicate în două litigii împotriva Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, în legătură cu un acord de asociere încheiat în 2007 pentru dezvoltarea proiectului rezidențial Lomb în Cluj-Napoca. În ambele cazuri, **IMPACT Developer & Contractor** și Clearline au solicitat recuperarea de la Municipiul Cluj-Napoca a fondurilor investite pentru dezvoltarea proiectului rezidențial.

În dosarul nr. 79/1285/2012, **IMPACT Developer & Contractor** a solicitat plata sumei de 4.786.324 lei principal, plus penalități 2.238.738 lei. Cererea a fost respinsă de Tribunalul Cluj. Societatea a declarat apel, următorul termen de judecată fiind 30.05.2023.



ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022

ASPECTE JURIDICE

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

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

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

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

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

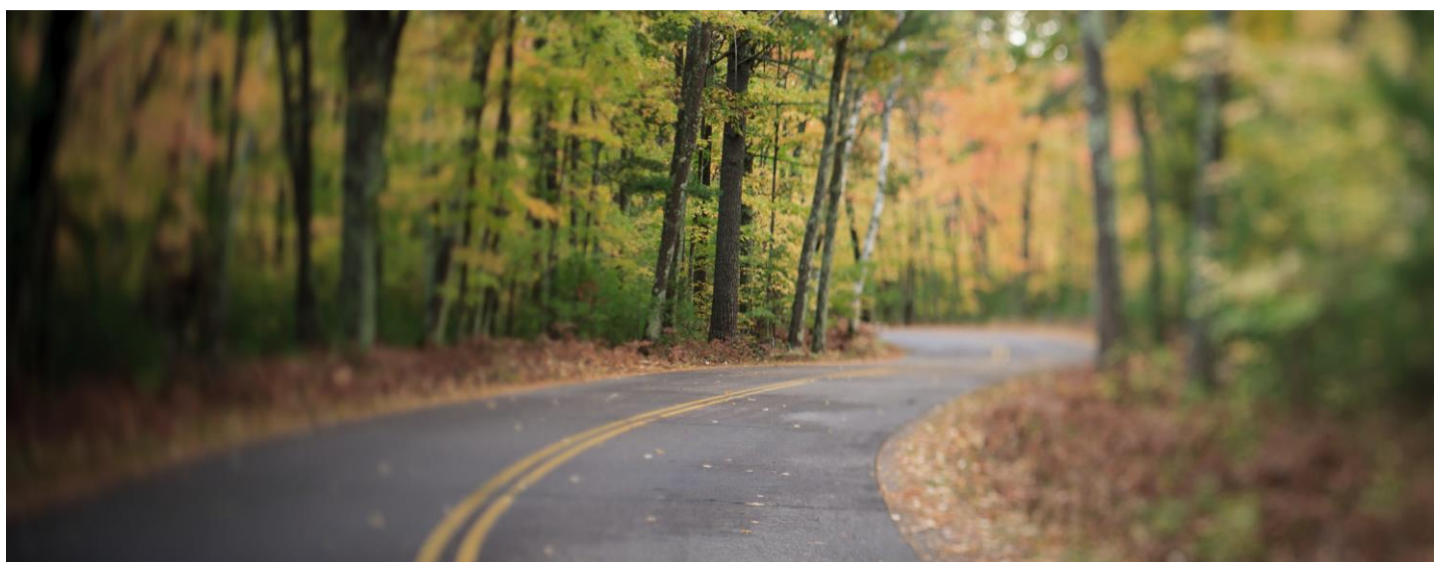
“Respinge apelul formulat împotriva încheierilor de ședință. Admite apelul formulat împotriva sentinței. Schimbă în parte sentința, în sensul că respinge cererea, astfel cum a fost modificată, formulată de reclamantă. Înlătură mențiunea referitoare la obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată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

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

➤ **Litigiul privind accesul pe strada Vadul Moldovei, dosarul 1820/3/2023**

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

Primul termen este în data de 22.05.2023.



UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)

În 2022 am fost implicați activ în mai multe proiecte de responsabilitate socială, în domenii diverse:

SOCIAL

În ianuarie 2022 IMPACT a transmis **oferta de donație a unui teren** cu o suprafață de 3.933 metri pătrați, situat în ansamblul GREENFIELD Băneasa, către Primăria Sectorului 1. Scopul donației este construcția pe acest teren a unei **creșe de stat** la care să aibă acces copiii care locuiesc în GREENFIELD Băneasa și în împrejurimi.

În 2022 IMPACT a finalizat construcția unui **sens giratoriu în municipiul Constanța**. Poziționat pe drumul național DN2A(E60), la intersecția dintre Bulevardul Tomis și strada Amsterdam, noul sens giratoriu îmbunătățește circulația rutieră atât pentru locuitorii din BOREAL Plus și din cartierele situate în nordul Constanței, cât și pentru toți cei care tranzitează orașul către localitatea Ovidiu și Autostrada Soarelui, fluidizând traficul și sporind siguranța pe acest tronson.

EDUCAȚIE

Considerăm că un viitor verde poate fi asigurat prin conștientizarea la nivel colectiv a necesității implementării standardelor de sustenabilitate. De aceea, IMPACT a fost prezentă la conferința dedicată sustenabilității, organizată de către Business Review, unde a discutat despre construirea de ansambluri rezidențiale sustenabile, la standarde BREEAM Excellent și nZEB. În cadrul acestui eveniment, compania a primit și premiul "The most sustainable project - LUXURIA Residence".

De asemenea, compania a primit premiul "Cel mai sustenabil dezvoltator imobiliar al anului" în cadrul galei Financial Intelligence Awards.

GRIJA FAȚĂ DE MEDIU SI CREȘTEREA CALITĂȚII VIEȚII

În anul 2022 IMPACT a primit certificatul oficial **BREEAM Excellent** care atestă standardele de calitate și sustenabilitate ale ansamblului rezidențial Luxuria Residence (finalizat 2021).

LUXURIA este sigurul proiect rezidențial din țară certificat BREEAM Excellent, cea mai importantă metodă de evaluare a durabilității pentru proiecte de clădiri și infrastructură. Procesul complex de certificare recunoaște valoarea proiectului pe toată durata ciclului de viață construit, evaluând sustenabilitatea soluțiilor din proiecte pentru o serie de categorii: energie, sănătate și bunăstare, inovație, utilizarea terenurilor, materiale, managementul construcției, poluare, transport, managementul apei și al deșeurilor.

2022 este de asemenea anul în care a fost publicat primul raport de sustenabilitate aliniat la standardele GRI și în care am primit un rating de risj ESG risk de 18.7 (risc redus).

IMPLICARE ÎN COMUNITATE

IMPACT a susținut **festivalul Romanian Creative Week** din Iași, eveniment de amploare aflat la cea de-a doua ediție anul acesta. În cadrul festivalului, comunitatea ieșeană a putut participa la concerte, festivaluri de modă, film, arte vizuale și arhitectură, precum și concursuri, târguri, expoziții, conferințe, workshop-uri și petreceri, în perioada 20.05.2022 - 30.05.2022.

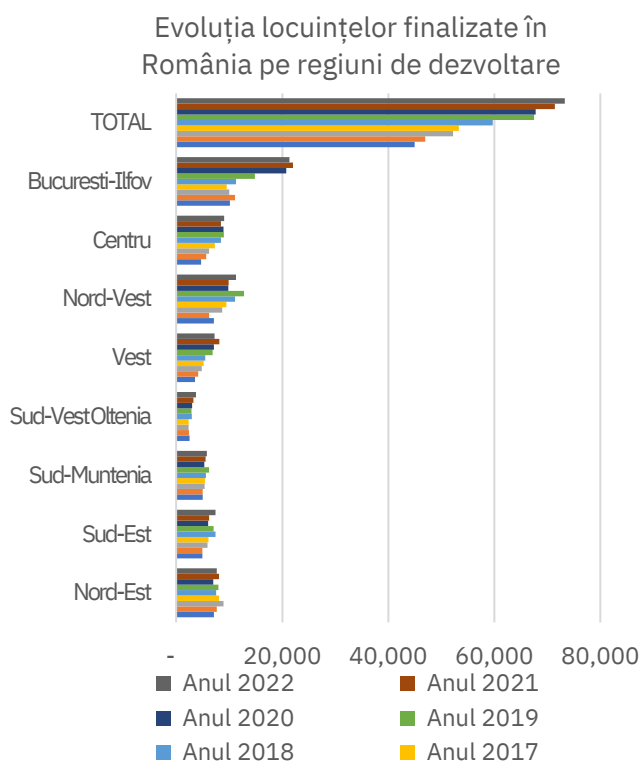
IMPACT a susținut în 2022 primele două ediții ale **Festivalului Sporturilor**. Prin acest demers IMPACT își propune să promoveze stilul de viață activ și sănătos prin intermediul sportului practicat la nivel de masă, în special în rândul tinerilor și al copiilor. Anul acesta Festivalul Sporturilor s-a desfășurat la Iași în perioada 15-17 iulie și la București în perioada 16-18 septembrie.

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

2022 a fost un an marcat de incertitudini, creșterea inflației și a costurilor creditării, care au dus la fluctuații în tranzacții, creșteri de prețuri, dar și corecții spre final de an.

OFERTA

La nivel național, în 2022, dezvoltatorii au livrat 73.332 de locuințe, un nivel similar cu cel al anului precedent, marcând o ușoară creștere cu 3% față de 2021. Regiunile Sud-Est și Nord-Vest au înregistrat cele mai mari creșteri, de +20%, respectiv +14%, regiunea București – Ilfov reducându-și creșterea anuală cu -3%, cu un total de 21.300 locuințe livrate.



Sursa date: INS, centralizate și prelucrate de IMPACT

Potrivit datelor furnizate de INS, 2022 a fost al nouălea an la rând de evoluție pozitivă a numărului de locuințe finalizate, chiar dacă a fost vorba despre o creștere ușoară.

Oferta de locuințe disponibile spre vânzare a înregistrat niveluri similare cu cele din 2021, cu diferențiere pe oferta de locuințe noi, care a marcat o creștere moderată, față de oferta de locuințe vechi, aflată într-o ușoară scădere în anul 2022.

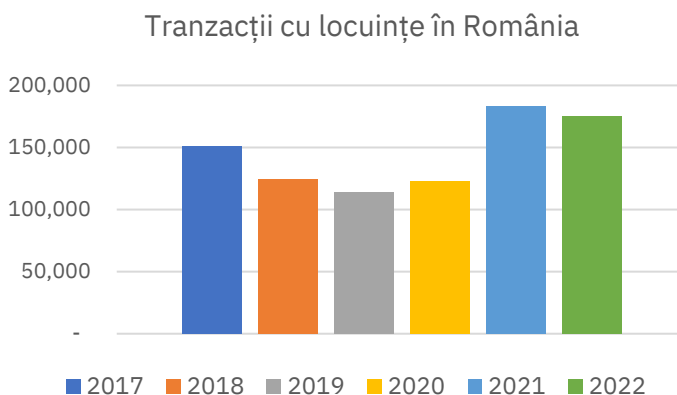
CEREREA

În 2022 piața rezidențială și-a urmat cursul, în ciuda situației economice incerte: numărul tranzacțiilor a fost unul semnificativ, corelat cu faptul că prețurile au continuat să crească până la jumătatea anului.

Au fost vândute peste 700.000 de imobile (inclusiv terenuri și construcții cu terenuri) la nivel național, marcându-se o creștere ușoară de 1.500 de tranzacții față de nivelul înregistrat în 2021.

Dacă ne referim doar la locuințe, în 2022 s-au tranzacționat puțin peste 175.000 de unități în România, comparativ cu cele peste 183.000 de unități vândute anul trecut – 2021 înregistrând cel mai ridicat nivel din ultimii cinci ani. Astfel, vânzările rezidențiale din 2022 au marcat un ușor declin, de 4% față de anul precedent, potrivit datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).

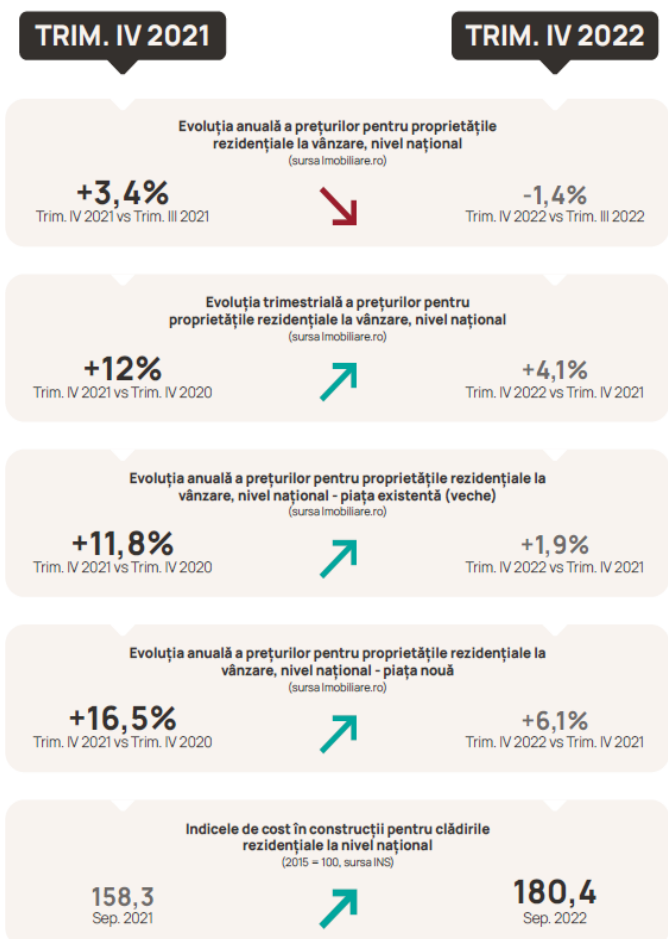
Din totalul apartamentelor vândute anul trecut, un nou record de locuințe, respectiv 57.580 au fost tranzacționate în București, adică 33% din totalul tranzacțiilor la nivelul țării, față de 52.000 de unități vândute în capitală anul trecut. Creșterea este de aproape 14% față de 2021 în București.



Sursa date: ANCPPI, centralizate și prelucrate de IMPACT

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

PREȚURI ȘI COSTURI



Sursa: Raport Piața Rezidențială T4 2022
– Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

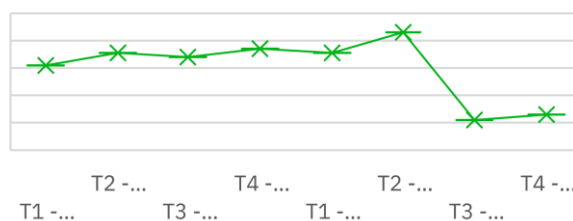
Potrivit „Raportului pieței rezidențiale din România T4 2022” al analizeimobiliare.ro, a doua jumătate a anului 2022 a adus scăderi de prețuri rezidențiale medii la 3 luni: ultimul trimestru al anului trecut a înregistrat o scădere de 1,4% față de trimestrul anterior, T3 2022, care de asemenea marcase o scădere de 1,8% față de T2 2022.

În schimb, evoluția la 12 luni a marcat creșterea prețurilor trimestriale cerute pentru proprietățile disponibile pentru vânzare, la nivel național, de 4,1% în T4 2022, de trei ori mai mică decât ritmul de creștere în T4 2021, când fusese înregistrată o creștere trimestrială de 12%.

Pentru locuințele nou construite, creșterea prețului a fost mai mare, de 6,1%, deși aceasta s-a produs într-un ritm mai lent decât anul precedent.

În timp ce în trimestrul IV 2022 s-a remarcat o scădere cu 28% a cererii de proprietăți în marile orașe rezidențiale, volumul creditelor ipotecare a crescut cu 13%, până la 21,7 miliarde lei la sfârșitul anului 2022.

Evoluția creșterilor trimestriale pentru valorile de listare a proprietăților imobiliare 2021-2022



Sursa: Rapoarte trimestriale Piața Rezidențială – Analize Imobiliare, Imobiliare.ro, prelucrate de Impact

Segmentul imobiliar traversează în prezent o perioadă cu multiple provocări, care afectează toți jucătorii angrenați, de la dezvoltatori imobiliari la cumpărătorii finali. Consecințele pandemiei, contextul politic global și o legislație de multe ori lacunară pun piața imobiliară în fața unor dificultăți reale.

Din perspectiva dezvoltatorilor, dificultățile au atins trei mari piloni: provocarea obținerii unei finanțări sustenabile, incertitudinea dată de suspendarea PUZ-urilor și dezvoltarea de noi PUG-uri în Capitală și localități din țară și nu în ultimul rând, insolvabilitatea cumpărătorilor/chiriașilor și ineligibilitatea lor pentru creditare. Un alt trend în 2022 a fost legat de chirii: în orașele universitare mari, chiriile au crescut, iar imobiliarele au devenit atractive în special ca investiții în scop de închiriere, cu randamente mai bune decât în anii precedenți.

Având în vedere criza materialelor de construcții începută anul trecut, inflația puternică, dar și noile reglementări privind sectorul construcțiilor (obligația nZEB, de exemplu) care implică investiții suplimentare, costuri mai mari, asistăm la o creștere pe termen mediu și lung a prețurilor rezidențiale. În București și în alte orașe mari oferta de locuințe noi va scădea pe termen mediu din cauza numărului redus de noi autorizații acordate în ultimii 2 ani.

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN 2022 ÎN MARILE ORAȘE

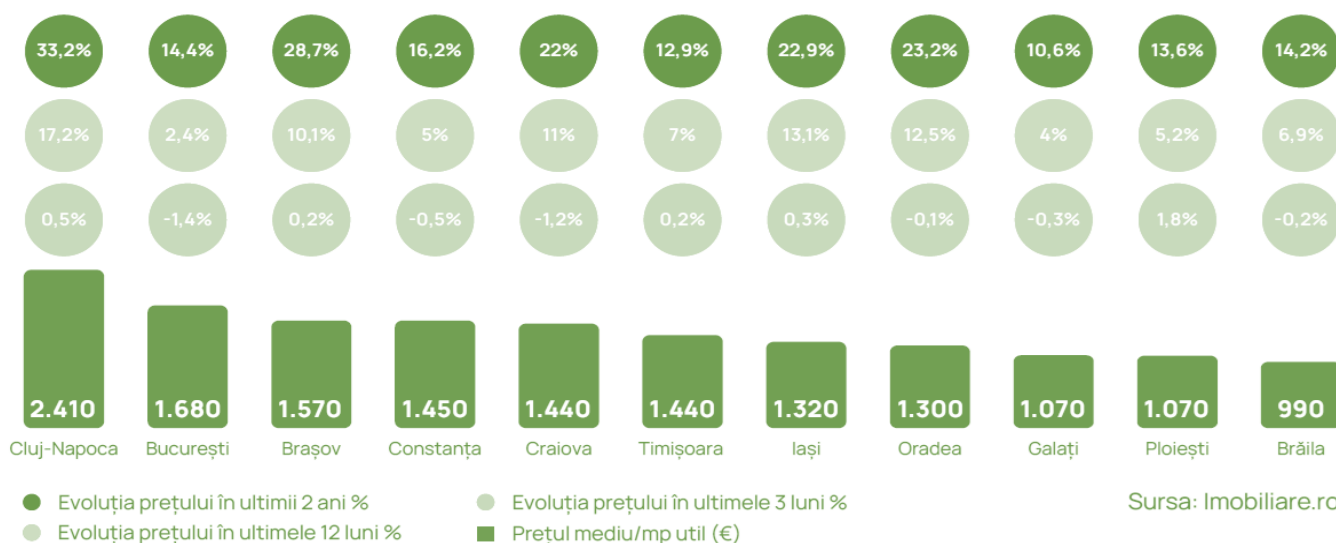
Anul 2022 a marcat pentru cele 11 orașe mari ale țării monitorizate de *imobiliare.ro*, noi creșteri anuale ale prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale, între 2,4% în București și 17,2% în Cluj-Napoca.

Deși în ultimele 3 luni ale anului 2022, evoluțiile prețurilor au fost negative în majoritatea marilor orașe sau ne semnificative (între 1,4% și 1,8%), prețurile solicitate de vânzători pe platforma *imobiliare.ro* au înregistrat majorări importante în ultimii 2 ani.

Cel mai semnificativ avans la 2 ani a avut loc în Cluj-Napoca (+33,2%), marje importante fiind consemnate și în Brașov (+28,7%), Oradea (+23,2%), Iași (+22,9%), Craiova (+22%), Constanța (+16,2%) și respectiv, București (+14,4%). Pe următoarele locuri în topul scumpirilor se află Brăila (+14,2%), Ploiești (+13,6%), Timișoara (+12,9%) și respectiv, Galați (+10,6%).

La final de 2022 în top 3 al prețurilor medii/mp util se aflau Cluj-Napoca cu 2.410 €/mp, București cu 1.680 €/mp și Brașov cu 1.570 €/mp, urmate de Constanța (1.450 €/mp), Craiova (1.440 €/mp), Timișoara (1.440 €/mp), Iași (1.320 €/mp), Oradea (1.300 €/mp), Galați (1.070 €/mp) și Ploiești (1.070 €/mp).

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE



La nivel național, suma medie solicitată pentru o locuință a crescut de la 1.360 €/mp util în ianuarie 2022 la 1.427 €/mp în iulie, ca după aceea creșterea să se tempereze în a doua jumătate a anului, până la 1.420 €/mp în decembrie. Creșterea prețurilor a intrat astfel într-o etapă de decelerare, ritmul de creștere fiind inferior celui înregistrat în 2021.

În concluzie, deși anul 2022 a fost caracterizat de multă incertitudine – pe de-o parte panică generată de conflictul din țara vecină, apoi creșterea costurilor vieții care au culminat cu inflația fără precedent și creșterea costului de finanțare - piața rezidențială din România a arătat potențial de creștere și consecvență: s-au înregistrat creșteri ale prețurilor, chiar dacă stopate pe final de an, dar și volume ale tranzacțiilor rezidențiale și ale livrărilor de locuințe similare cu cele înregistrate în anii precedenți.

De asemenea, înregistrăm în continuare un procent ridicat al supra-aglomerării locuirii în România, fiind țara europeană cu cel mai mare număr de persoane pe unitatea locativă, de trei ori mai mare decât media Uniunii Europene, ceea ce conduce spre o nevoie de locuire destul de ridicată, care depășește oferta de locuințe, în scădere pe termen mediu și lung în următorii ani.

DIRECȚII STRATEGICE

DEZVOLTAREA DE COMUNITĂȚI SUSTENABILE



ACCENT PE SUSTENABILITATE

- Lider în practici sustenabile și construirea de comunități “VERZI” prin soluții ecologice, calitatea construcțiilor și eficiența consumurilor
- Standarde de construcții nZEB aplicate excelent tuturor clădirilor noi
- Proiecte planificate și construite cu certificare internațională BREEAM
- Utilizarea surselor de energie regenerabilă, cu emisii scăzute, a mobilității electrice și a mobilității acționate de oameni, spații verzi, parcuri și locuri de joacă extinse, centre comunitare și servicii & magazine de proximitate
- Mobilitate (înăuntrul precum și în afara comunității) și impact asupra mediului redus

EXPANSIUNE GEOGRAFICĂ & DIVERSIFICARE A PORTOFOLIULUI

- Accent pe proiecte rezidențiale accesibile prin dezvoltarea de comunități pe suprafețe mari de teren de 10-50 ha
- Expansiune geografică în marile orașe regionale
- Portofoliu diversificat incluzând proiecte office, retail și hotelier
- Completarea portofoliului cu proiecte premium
- Servicii de calitate pentru administrarea proprietăților, cu un grad crescut de automatizare & digitalizare pentru o creștere a eficienței

INOVAȚIE ȘI INTEGRARE PE VERTICALĂ

- Integrare pe verticală (companii de construcții, firmă de arhitectură) pentru eficientizarea activităților grupului, îmbunătățirea calității și controlului asupra producției (calendar și costuri) și optimizarea procesului de dezvoltare a proiectului
- Lansarea SPATZIOO, compania de administrare & întreținere și mentenanță a proprietăți, sprijină închirierea și gestionarea unităților finalizate
- Serviciile IMPACT Finance către clienți, în calitate de broker finanțare, satisfac nevoile acestora de a obține credite bancare
- Cercetare și dezvoltare pentru soluții inovatoare în construcția cu elemente prefabricate, pentru clădirile standardizate pentru a obține dezvoltare mai rapidă și economii de volum. Standardizarea a rezultat într-un set optimizat de clădiri care au încorporate elemente prefabricate cum ar fi băi, scări, goluri pentru lift și altele.



DIRECȚII STRATEGICE

ACCENT PE SUSTENABILITATE- EXPANSIUNE GEOGRAFICĂ & DIVERSIFICARE A PORTOFOLIULUI- INOVAȚIE ȘI INTEGRARE PE VERTICALĂ



OBIECTIVE	PROGRES 2022	PLAN 2023
GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE	<ul style="list-style-type: none"> Demararea / continuarea construcției pentru 1.167 apartamente Finalizarea și începerea vânzărilor pentru 97 apartamente Finalizarea construcției pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA Autorizație de construire pentru încă 598 apartamente Identificarea unor terenuri amplasate în GREENFIELD Băneasa care pot fi folosite pentru producția și utilizarea proprie de energie regenerabilă. Identificarea unui partener care să aibă experiența necesară. 	<ul style="list-style-type: none"> Finalizarea construcției și începerea vânzărilor pentru 732 apartamente și începerea construcției pentru restul de 435 din cele 1.167 cu autorizație de construire la 31.12.22 Operarea și obținerea de venituri pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA Obținerea autorizației de construire pentru încă 598 apartamente Finalizarea conceptului și inițierea procesului de obținere a autorizației de construcție pentru 2.061 apartamente (estimate în baza conceptului preliminar), pentru care există deja PUZ Realizarea de concepte preliminare (rezidențial și/sau mixed use) pentru alte terenuri poziționate în GREENFIELD Băneasa (peste 52.000 mp) Începerea construcțiilor proiectului de producție energie regenerabilă din GREENFIELD Băneasa
LUXURIA EXPOZIȚIEI	<ul style="list-style-type: none"> Începerea vânzărilor pentru ultimele 130 de apartamente ale proiectului, finalizate în 2021 	<ul style="list-style-type: none"> Continuarea vânzărilor
BOREAL PLUS	<ul style="list-style-type: none"> Continuarea construcției pentru primele 209 apartamente Continuarea vânzării vilelor Obținerea autorizației de construire pentru încă 322 apartamente 	<ul style="list-style-type: none"> Începerea vânzărilor pentru 209 apartamente Continuarea vânzării vilelor Demararea construcției pentru 132 apartamente cu autorizație de construire
GREENFIELD COPOU RESIDENCE	<ul style="list-style-type: none"> Obținerea autorizației de construire pentru 1.062 apartamente – în curs 	<ul style="list-style-type: none"> Obținerea autorizației de construire pentru 1.062 apartamente Demararea construcției pentru 300 de apartamente Demararea construcției pentru GREENFIELD PLAZA COPOU

DIRECȚII STRATEGICE

ACCENT PE SUSTENABILITATE- EXPANSIUNE GEOGRAFICĂ & DIVERSIFICARE A PORTOFOLIULUI- INOVAȚIE ȘI INTEGRARE PE VERTICALĂ

OBIECTIVE	PROGRESS 2022	PLAN 2023
GREENFIELD PLAZA & GREENFIELD WEST	<ul style="list-style-type: none"> Dezvoltarea de concepte preliminare pentru asigurarea celei mai bune utilizări a terenului Pregătire pentru începerea procesului de autorizare 	<ul style="list-style-type: none"> Îmbunătățirea PUD-ului existent Finalizarea conceptelor de dezvoltare și proiectare Continuarea procesului de autorizare
ARIA VERDI	<ul style="list-style-type: none"> Dezvoltarea de concepte preliminare pentru asigurarea celei mai bune utilizări a terenului 	<ul style="list-style-type: none"> Finalizarea conceptelor de dezvoltare și proiectare Începerea procesului de autorizare
Alte proiecte și locații noi pentru dezvoltare	<ul style="list-style-type: none"> Negocieri & due diligence inițiate pentru potențiale achiziții de teren 	<ul style="list-style-type: none"> Potențiale achiziții ale unor terenuri pentru dezvoltări în București și în alte orașe din țară
Integrare pe verticală	<ul style="list-style-type: none"> Achiziția a 51,01% acțiuni în RCTI Company SRL, o companie de construcții Înființarea Impact Alliance Arhitecture SRL, o subsidiară deținută 51% pentru servicii de arhitectură și proiectare 	<ul style="list-style-type: none"> Înființarea Impact Alliance Moldova SRL, o subsidiară deținută 51%, companie de construcții pentru proiectele IMPACT din Iași Îmbunătățirea în continuare a structurii verticale a grupului, potențial noi companii a fi incluse în grup/ noi parteneriate dezvoltate (i.e pentru producția de prefabricate incluzând băi prefabricate)



REZULTATE FINANCIARE

Consolidat

mii lei	12L 2022	12L 2021	Var %
Venituri	219.199	137.585	59%
Profit brut	70.691	49.846	42%
<i>Marja brută %</i>	32%	36%	(11%)
Alte (cheltuieli)/ venituri, nete	38.379	48.902	(22%)
<i>% din venituri din vânzarea proprietăților imobiliare</i>	(18%)	(36%)	(51%)
EBITDA	111.393	99.907	11%
<i>Marja EBITDA %</i>	51%	73%	(30%)
EBIT	109.070	98.748	10%
<i>Marja EBIT %</i>	50%	72%	(31%)
Rezultat net	84.767	78.800	8%
<i>Marja rezultatului net</i>	39%	57%	(32%)

Sursa: Situațiile financiare consolidate IFRS auditate la 31 decembrie 2022

Veniturile și profitul brut înregistrate în 2022 reflectă stadiul actual al activității **IMPACT**, și anume un nou ciclu de dezvoltare cu un nivel redus de stocuri finalizate care pot genera vânzări și venituri, în special pentru GREENFIELD BĂNEASA (produsul adresat segmentului mediu al pieței rezidențiale) care a fost motorul pentru vânzările **IMPACT** în perioadele anterioare. În 2022 IMPACT a finalizat proiectul Panoramic 1, în cadrul GREENFIELD Băneasa, prin construcția a 97 de locuințe.

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

Marja brută a suferit o scădere datorită condițiilor de piață.

EBITDA a crescut în 2022 față de 2021 în urma unui proces de optimizare a costurilor.

În 2022 Grupul a vândut **275 locuințe**, în creștere față de **183 locuințe** vândute în 2021: GREENFIELD BĂNEASA – 110 locuințe vs. 39 locuințe și LUXURIA EXPOZIȚIEI - 161 locuințe vs. 140 locuințe vândute în 2021.

Prețul mediu de vânzare a crescut în 2022 la **1.577 Euro/mp** în comparație cu 1.491 Euro/mp în 2021.



REZULTATE FINANCIARE

mii lei	Consolidat		
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021	Var %
Active imobilizate, din care	727.767	587.318	24%
Investiții imobiliare	653.725	571.882	14%
Imobilizări corporale	65.648	15.215	331%
Fond comercial	3.543	-	n.a
Active circulante, din care	715.595	617.094	16%
Stocuri	617.698	538.922	15%
Creanțe comerciale și alte creanțe	25.561	19.127	34%
Numerar și echivalente de numerar	55.108	42.037	31%
Total active	1.443.362	1.204.412	20%
Datorii, din care	553.742	487.558	14%
Împrumuturi bancare și obligațiuni	387.765	337.033	15%
Datorii comerciale și alte datorii	45.096	80.747	(44%)
Capitaluri proprii	889.620	716.854	24%
Total datorii și capitaluri proprii	1.443.362	1.204.412	20%

Sursa: Situațiile financiare consolidate IFRS auditate la 31 decembrie 2022

ACTIVE

Investițiile imobiliare au crescut ca urmare a punerii în funcțiune a GREENFIELD Băneasa Plaza și ajustării la valoare de piață a terenurilor.

IMPACT a înregistrat aprecierea valorii de piață a terenurilor din investiții imobiliare în baza reevaluărilor făcute de Colliers Valuation and Advisory SRL la 31 decembrie 2022.

Creșterea de imobilizări corporale include punerea în funcțiune a sediului IMPACT și Wellness Club, precum și consolidarea imobilizărilor aparținând RCTI.

Stocurile au crescut cu 15% ca urmare a lucrărilor de construcție la noile faze din GREENFIELD BĂNEASA și locuințele finalizate din Boreal Plus Constanța.

Creanțele comerciale au crescut la 31 decembrie 2022 datorită includerii creanțelor RCTI.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut la 62% din total active ca urmare a celor două plasamente private în valoare de 77,7 mil. lei, cât și a încorporării profitului din 2022 de 84.747 mii lei.

La 31 decembrie 2022 **IMPACT** a înregistrat o creștere a finanțării bancare pentru a susține activitatea de construcție a proiectelor din BOREAL PLUS și din GREENFIELD BĂNEASA.

Gradul de îndatorare a scăzut la **27%** la 31 decembrie 2022 față de 28% la 31 decembrie 2021.



CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație reprezintă organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative pentru **IMPACT Developer & Contractor SA** în ansamblul ei. Consiliul de Administrație delegă competențele de conducere a societății **IMPACT Developer & Contractor**, în condițiile și limitele prevăzute de lege și de Actul Constitutiv.

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

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

La data de 21 aprilie 2021, în Adunarea Generală a Acționarilor, s-au ales membrii Consiliului de Administrație al **IMPACT Developer & Contractor SA** pentru un mandat de 4 (patru) ani (28 aprilie 2021 – 28 aprilie 2025). Nu au existat schimbări în structura Consiliului de Administrație în 2022.

Consiliul de Administrație este format din 5 membri:

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



CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ

CONDUCEREA EXECUTIVĂ

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

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

În 1 ianuarie 2022, **IMPACT** l-a recrutat pe domnul Claudiu Bistriceanu pe poziția de Director Financiar.

Începând cu data de 1 ianuarie 2022, persoanele împuternicite să reprezinte societatea sunt Directorul General – Dl. Constantin Sebeșanu și Directorul Executiv – Dl. Sorin Apostol.



PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI CARE POT AFECTA ACTIVITATEA IMPACT

Risc

Management

Riscul de piață

Instabilitatea economică globală și locală poate avea un efect advers asupra lichidităților **IMPACT**. Acest aspect este monitorizat atent și sunt luate măsurile necesare pentru a asigura stabilitatea **IMPACT**.

Încetinirea creșterii economice și a consumului în România poate avea un efect advers asupra activității **IMPACT**. **IMPACT** ia măsurile necesare pentru a se asigura că produsele sale rămân atractive și sunt adaptate la cerințele pieței.

Modificări legislative

Modificările legislative, a regimului de obținere a autorizațiilor, pot avea efecte adverse asupra activității **IMPACT**. Aceste schimbări și efectele asupra activității **IMPACT** sunt monitorizate constant de către **IMPACT**.

Riscul de finanțare

Ca dezvoltator imobiliar, pentru dezvoltarea proiectelor, **IMPACT** se bazează pe fonduri proprii și pe finanțări obținute de la terți. Limitarea accesului la finanțare poate avea un efect negativ asupra abilității **IMPACT** de a dezvolta proiecte noi. Conducerea **IMPACT** monitorizează constant acest aspect și se străduiește să diversifice sursele de finanțare ale **IMPACT**.

O proporție semnificativă a clienților **IMPACT** apelează la credite bancare pentru achiziționarea locuințelor. Orice înăsprire a condițiilor de creditare poate avea un efect advers asupra vânzărilor de apartamente. **IMPACT** ia toate măsurile necesare pentru a limita efectul advers al acestei schimbări legislative asupra activității sale.

Riscul valutar

O creștere semnificativă a cursului de schimb pentru Euro poate rezulta în plăți mai mari pentru împrumuturi, obligațiuni și achizițiile făcute pentru lucrările de construcții denominate în Euro. Principalele datorii denominate în Euro sunt obligațiunile, împrumuturile obținute pentru finanțarea proiectelor și contractele pentru construcții cu antreprenorul general.

Riscul geografic

Activitatea **IMPACT** este concentrată în București. Riscul geografic va fi atenuat prin extinderea dezvoltărilor în Constanța, Iași și în alte orașe importante din țară.

GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

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

IMPACT este administrată într-un sistem unitar, conducerea sa fiind asigurată de către Directorul General, Constantin Sebeșanu, împreună cu Directorul Executiv, respectiv domnul Sorin Apostol, sub supravegherea Consiliului de Administrație.

Elementele de guvernanță corporativă sunt implementate în cadrul **IMPACT** conform Codului de Guvernanță Corporativă adoptat de Consiliul Bursei de Valori în 2016.

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

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

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

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

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

Consiliul de Administrație s-a întrunit de 45 de ori în cursul anului 2022.



Membrii independenți ai Consiliului de Administrație

- Intrepid Gem SRL, prin Petru Văduva
- Daniel Pandele

GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

CODURI ȘI POLITICI

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

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

CONTROLUL INTERN AL IMPACT ESTE REALIZAT:

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

AUDITORUL IMPACT

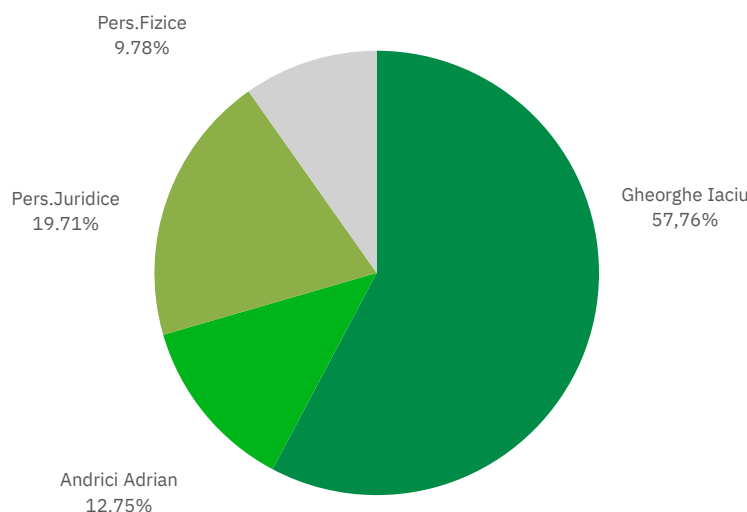
ERNST & YOUNG S.R.L. a fost desemnat, prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 21 aprilie 2022, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2021, întocmite sub responsabilitatea managementului **IMPACT**, în conformitate cu standardele internaționale – IFRS (inclusiv situațiile financiare consolidate). Răspunderea auditorului față de **IMPACT** și Adunarea Generală a Acționarilor este stabilită și limitată conform legii și prin contractul încheiat cu acesta.

În anul 2022 auditorul statutar Ernst & Young Assurance Services S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 114.000 EUR (2021: 100.000 EUR) (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale consolidate și individuale ale Societații și ale filialelor și asociatelor sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, au fost în suma de 5.000 EUR (2021: 9.500), reprezentând în principal alte servicii de asigurare în legătură cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

Președintele Consiliului de Administrație
Iuliana Mihaela Urdă

IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

Structura acționariatului IMPACT la 31 Dec 2022



Conform situației raportate de către Depozitarul Central, la data de 31 Dec 2022, 80,29% din acțiuni erau deținute de persoane fizice și 19,71% din acțiuni erau deținute de persoane juridice.

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

Începând cu anul 2006, acțiunile sale, în prezent în număr de 2.365.679.951, sunt cotate la categoria I a BVB, iar din ianuarie 2015 acțiunile **IMPACT** se tranzacționează la categoria Premium, în conformitate cu noua segmentare a BVB.

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

MODIFICĂRI ÎN STRUCTURA CAPITALULUI SOCIAL ÎN 2022

La data de 31 decembrie 2022, capitalul social al **IMPACT Developer & Contractor** era format dintr-un număr de 2.365.679.951 acțiuni cu o valoare nominală de 0,25 lei / acțiune. În 2021 au fost modificări în capitalul social al **IMPACT Developer & Contractor** așa cum este prezentat în continuare.

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

IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

DIVIDENDE ACORDATE ÎN ULTIMII 4 ANI

În 2019 s-a hotărât acordarea de dividende aferente anului 2018 de 0,034 lei / acțiune, în total aproximativ 9,3 mLEI (conform AGOA din 24 aprilie 2019)

- În 2020 s-a hotărât acordarea de dividende aferente anului 2019 de 0,04 LEI / acțiune, în total aproximativ 10,7 mLEI (conform AGOA din 28 aprilie 2020)

- În 2021 au fost acordate acțiuni gratuite în raport de 1:2 ulterior modificărilor capitalului social

- În 2022 au fost acordate acțiuni gratuite în raport de 2:5 ulterior modificărilor capitalului social

ACȚIUNI DEȚINUTE DE MEMBRI CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE LA DATA DE 31 DEC 2022

- Dna. Iuliana-Mihaela Urdă deține 0,08% din acțiunile **IMPACT** respectiv un număr de 1.819.343 de acțiuni

- Intrepid Gem SRL deține 0,06% din acțiunile **IMPACT** respectiv un număr de 1.343.200 de acțiuni

- Dna. Ruxandra-Alina Scarlat deține 0,09% din acțiunile **IMPACT**, respectiv un număr de 2.030.600 de acțiuni

- Dl. Daniel Pandele deține 2,14% din acțiunile **IMPACT** (0,30% ca persoană fizică, 1,83% prin societatea Danielis Star Company), respectiv un număr total de 50.550.000 acțiuni

- Dl. Sorin Apostol detine 3,11% din acțiunile **IMPACT**, respectiv un număr total de 73.593.336 acțiuni

SITUAȚIA ACȚIUNILOR RĂSCUMPĂRATE LA 31 DEC 2022

În anul 2022 au fost în desfășurare programele de răscumpărare de acțiuni în conformitate cu AGA din 21 aprilie 2021 (maxim 1.100.000 de acțiuni) și AGEA din 21 aprilie 2021 (maxim 3.346.000 acțiuni):

- Achiziție acțiuni proprii în 2022 - 1.632.621 acțiuni

- Acțiuni răscumpărate în sold la 31 decembrie 2022 – 738.541 acțiuni

- Acțiuni acordate angajaților și membrilor CA în 2022 – 2.265.000 acțiuni



VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET

II).C) REEVALUAREA ALTOR ACTIVE IMOBILIZATE

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

II) REEVALUAREA STOCURILOR

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 2022 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 2022.

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

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

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.

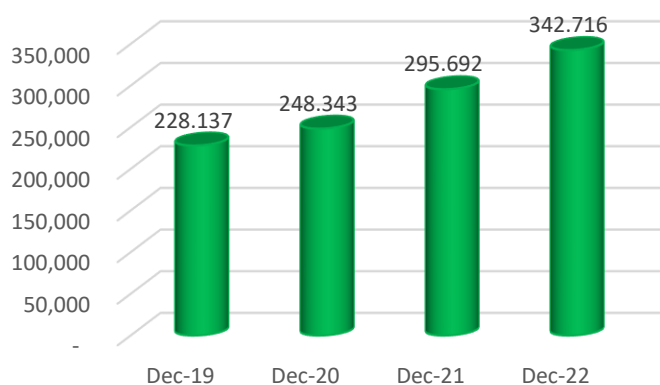
V) IMOBILIZĂRILE NECORPORALE CONFORM SITUAȚIILOR FINANCIARE IFRS

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

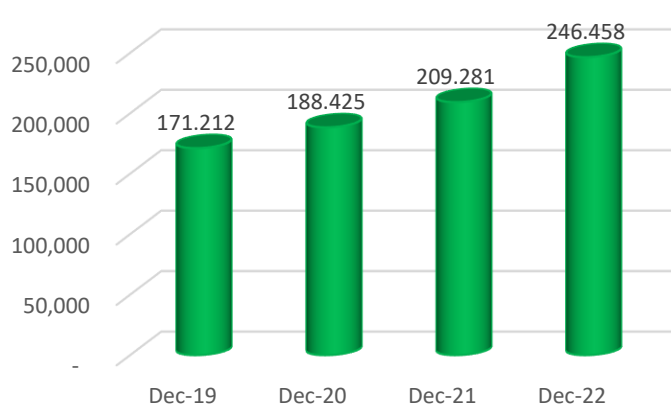


INDICATORI-CHEIE DE PERFORMANȚĂ

Total Active Ajustate
(mii EUR)



EPRA Valoarea Netă de Înlocuire
(mii EUR)



EPRA = Asociația Publică Europeană de Imobiliare

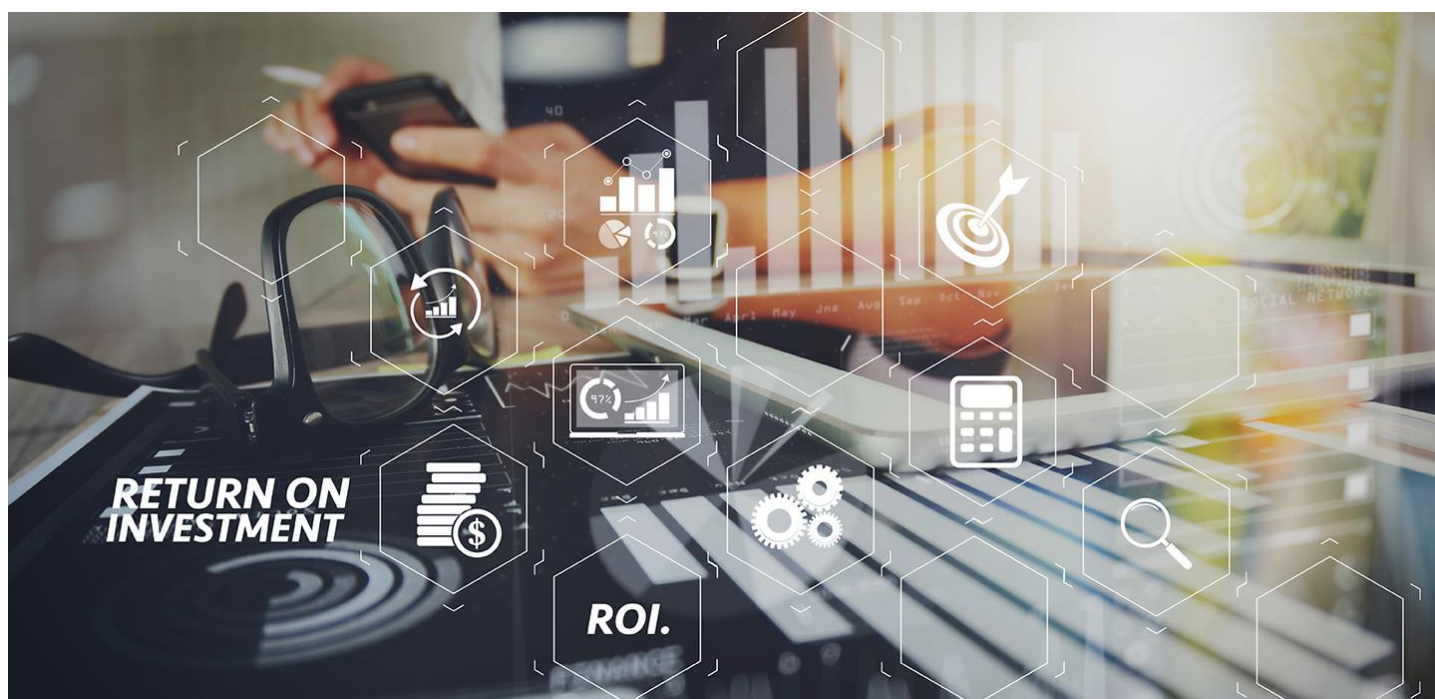
EPRA Valoarea Netă de Înlocuire = Valorile EPRA VNI sunt determinate în conformitate cu standardele EPRA prezentate în rapoartele anuale și trimestriale ale Companiei

Total Active Ajustate = Active Ajustate la Valoarea Justă în conformitate cu standardele EPRA

Sumele sunt transformate în EUR la media BNR și la cursul RON/EUR pentru fiecare perioadă.

Valoarea totală a activelor ajustate la valoarea justă conform standardelor EPRA a crescut la 342.716 milioane la euro 31 decembrie 2022, sau cu 16% comparativ cu 31 decembrie 2021.

La 31 decembrie 2022, valoarea netă de înlocuire EPRA (VNI) a crescut la 246.458 milioane euro, sau cu 18% comparativ cu valoarea sa la 31 decembrie 2021.



VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET

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

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

Activul Net Contabil conform situațiilor financiare consolidate IFRS și EPRA

INDICATORI	31-Dec-2021	31-Dec-2022
Preț pe acțiune (lei)	0,700	0,360
Nr. de acțiuni (IMPACT Developer & Contractor)	1.575.000.000	2.365.679.951
Capitalizare bursieră (mii RON)	1.102.500	851.645
IFRS (consolidat)		
Profit net (mii lei)	78.800	84.767
Activ net contabil ("NAV", mii lei)	716.854	889.620
Câștigul pe acțiune (lei)	0,0500	0,0358
NAV/Acțiune (lei)	0,4551	0,3761
Activ Net Contabil EPRA* (consolidat)		
EPRA NRV (mii lei)	1.044.043	1.219.328
EPRA NTA (mii lei)	1.009.577	1.178.265
EPRA NDV (mii lei)	975.553	1.138.270
EPRA NRV/Acțiune (lei)	0,6629	0,5154
EPRA NTA/Acțiune (lei)	0,6410	0,4981
EPRA NDV/Acțiune (lei)	0,6194	0,4812

*European Public Real Estate Association

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

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

	31-Dec-22			31-Dec-21		
	mii lei	mii lei	mii lei	mii lei	mii lei	mii lei
Activ net EPRA - mii lei						
Activ net contabil conform situațiilor financiare IFRS auditate						
Include*						
ii.a) Reevaluarea investițiilor imobiliare (daca metoda la cost conform IAS 40 este folosită)	-	-	-	12.453	12.453	12.453
ii.b) Reevaluarea investițiilor imobiliare în curs de dezvoltare (daca metoda la cost conform IAS 40 este folosită)	-	-	-	-	-	-
ii.c) Reevaluarea altor active imobilizate	35.884	35.884	35.884	-	-	-
iii) Reevaluarea contractelor de leasing deținute ca leasing financiar	-	-	-	-	-	-
iv) Reevaluarea stocurilor	216.310	216.310	216.310	246.247	246.247	246.247
VAN diluat la valoarea justă	1.141.813	1.141.813	1.141.813	975.553	975.553	975.553
Exclue*:						
v) Impozit amânat în raport cu câștigurile la valoarea justă din IP	81.058	40.529	-	68.490	34.245	-
vi) Valoarea justă a instrumentelor financiare	-	-	-	-	-	-
vii) Fond comercial rezultat în urma impozitului amânat	-	-	-	-	-	-
viii) Fond comercial conform situațiilor financiare IFRS	(3.543)	(3.543)	(3.543)	-	-	-
viii.b) Active necorporale conform situațiilor financiare IFRS	-	(534)	-	-	(221)	-
	1.219.328	1.178.265	1.138.270	1.044.043	1.009.577	975.553
	2.365.680	2.365.680	2.365.680	1.575.000	1.575.000	1.575.000
	0,5154	0,5154	0,5154	0,6629	0,6410	0,6194

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Bursii de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
Secțiunea A – Responsabilități		
A.1. Toate societățile trebuie să aibă un regulament intern al Consiliului care include termenii de referință/responsabilitățile Consiliului și funcțiile cheie de conducere ale societății, și care aplică, printre altele, Principiile Generale din Secțiunea A.	DA	
A.2. Prevederi pentru gestionarea conflictelor de interese trebuie incluse în regulamentul Consiliului. În orice caz, membrii Consiliului trebuie să notifice Consiliul cu privire la orice conflicte de interese care au survenit sau pot surveni și să se abțină de la participarea la discuții (inclusiv prin neprezentare, cu excepția cazului în care neprezentarea ar împiedica formarea cvorumului) și de la votul pentru adoptarea unei hotărâri privind chestiunea care dă naștere conflictului de interese respectiv.	DA	
A.3. Consiliul de Administrație sau Consiliul de Supraveghere trebuie să fie format din cel puțin cinci membri.	DA	
A.4. Majoritatea membrilor Consiliului de Administrație trebuie să nu aibă funcție executivă. Cel puțin un membru al Consiliului de Administrație sau al Consiliului de Supraveghere trebuie să fie independent în cazul societăților din Categoria Standard. În cazul societăților din Categoria Premium, nu mai puțin de doi membri neexecutivi ai Consiliului de Administrație sau ai Consiliului de Supraveghere trebuie să fie independenți. Fiecare membru independent al Consiliului de Administrație sau al Consiliului de Supraveghere, după caz, trebuie să depună o declarație la momentul nominalizării sale în vederea alegerii sau realegerii, precum și atunci când survine orice schimbare a statutului său, indicând elementele în baza cărora se consideră că este independent din punct de vedere al caracterului și judecății sale și după următoarele criterii:	DA	
A.4.1. nu este Director General/Director Executiv al societății sau al unei societăți controlate de aceasta și nu a deținut o astfel de funcție în ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.2. nu este angajat al societății sau al unei societăți controlate de aceasta și nu a deținut o astfel de funcție în ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.3. nu primește și nu a primit remunerație suplimentară sau alte avantaje din partea societății sau a unei societăți controlate de aceasta, în afară de cele corespunzătoare calității de administrator neexecutiv;	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
Secțiunea A – Responsabilități		
A.4.4. nu este sau nu a fost angajatul sau nu are sau nu a avut în cursul anului precedent o relație contractuală cu un acționar semnificativ al societății, acționar care controlează peste 10% din drepturile de vot, sau cu o companie controlată de acesta;	DA	
A.4.5. nu are și nu a avut în anul anterior un raport de afaceri sau profesional cu societatea sau cu o societate controlată de aceasta, fie în mod direct fie în calitate de client, partener, acționar, membru al Consiliului/Administrator, director general/director executiv sau angajat al unei societăți dacă, prin caracterul său substanțial, acest raport îi poate afecta obiectivitatea;	DA	
A.4.6. nu este și nu a fost în ultimii trei ani auditorul extern sau intern ori partener sau asociat salariat al auditorului financiar extern actual sau al auditorului intern al societății sau al unei societăți controlate de aceasta;	DA	
A.4.7. nu este director general/ director executiv al altei societăți unde un alt director general/director executiv al societății este administrator neexecutiv;	DA	
A.4.8. nu a fost administrator neexecutiv al societății pe o perioadă mai mare de doisprezece ani;	DA	
A.4.9. nu are legături de familie cu o persoană în situațiile menționate la punctele A.4.1. și A.4.4.	DA	
A.5. Alte angajamente și obligații profesionale relativ permanente ale unui membru al Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în Consiliul unor societăți și instituții non-profit, trebuie dezvăluite acționarilor și investitorilor potențiali înainte de nominalizare și în cursul mandatului său.	DA	
A.6. Orice membru al Consiliului trebuie să prezinte Consiliului informații privind orice raport cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând peste 5% din toate drepturile de vot. Această obligație se referă la orice fel de raport care poate afecta poziția membrului cu privire la chestiuni decise de Consiliu.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Bursii de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare /Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
A.7. Societatea trebuie să desemneze un secretar al Consiliului responsabil de sprijinirea activității Consiliului.	NU	Consiliul de Administrație gestionează documentele / activitățile cu sprijinul departamentului de secretariat și al departamentului juridic, care asigură suportul logistic pentru organizarea și desfășurarea ședințelor Consiliului de Administrație.
A.8. Declarația privind governanța corporativă va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui sau a comitetului de nominalizare și, în caz afirmativ, va rezuma măsurile cheie și schimbările rezultate în urma acesteia. Societatea trebuie să aibă o politică/ghid privind evaluarea Consiliului cuprinzând scopul, criteriile și frecvența procesului de evaluare.	Parțial	Membrii Consiliului de Administrație sunt evaluați anual în conformitate cu indicatorii de performanță definiți în politicile interne și în contractele de mandat ale acestora. Consiliul de Administrație va reexamina cerințele A8 în 2023, în principal în ceea ce privește politica privind evaluarea Consiliului de Administrație.
A.9. Declarația privind governanța corporativă trebuie să conțină informații privind numărul de întâlniri ale Consiliului și comitetelor în cursul ultimului an, participarea administratorilor (în persoană și în absență) și un raport al Consiliului și comitetelor cu privire la activitățile acestora.	DA	
A.10. Declarația privind governanța corporativă trebuie să cuprindă informații referitoare la numărul exact de membri independenți din Consiliul de Administrație sau din Consiliul de Supraveghere.	DA	
A.11. Consiliul societăților din Categoria Premium trebuie să înființeze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizărilor de noi membri în Consiliu și va face recomandări Consiliului. Majoritatea membrilor comitetului de nominalizare trebuie să fie independenți.	DA	
Secțiunea B – Sistemul de gestiune a riscului și controlul intern		
B.1. Consiliul trebuie să înființeze un comitet de audit în care cel puțin un membru trebuie să fie administrator neexecutiv independent. Majoritatea membrilor, incluzând președintele, trebuie să fi dovedit că au calificare adecvată relevantă pentru funcțiile și responsabilitățile comitetului. Cel puțin un membru al comitetului de audit trebuie să aibă experiență de audit sau contabilitate dovedită și corespunzătoare. În cazul societăților din Categoria Premium, comitetul de audit trebuie să fie format din cel puțin trei membri și majoritatea membrilor comitetului de audit trebuie să fie independenți.	DA	
B.2. Președintele comitetului de audit trebuie să fie un membru neexecutiv independent.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
B.3. În cadrul responsabilităților sale, comitetul de audit trebuie să efectueze o evaluare anuală a sistemului de control intern.	În curs de implementare	Evaluarea sistemului de control intern pentru anul 2022 este în desfășurare. Comitetul de evaluare va prezenta concluziile, recomandările aferente și planul de acțiune (dacă va fi cazul) în 2023.
B.4. Evaluarea trebuie să aibă în vedere eficacitatea și cuprinderea funcției de audit intern, gradul de adecvare al rapoartelor de gestiune a riscului și de control intern prezentate către comitetul de audit al Consiliului, promptitudinea și eficacitatea cu care conducerea executivă soluționează deficiențele sau slăbiciunile identificate în urma controlului intern și prezentarea de rapoarte relevante în atenția Consiliului.	DA	
B.5. Comitetul de audit trebuie să evalueze conflictele de interese în legătură cu tranzacțiile societății și ale filialelor acesteia cu părțile afiliate.	DA	
B.6. Comitetul de audit trebuie să evalueze eficiența sistemului de control intern și a sistemului de gestiune a riscului.	DA	
B.7. Comitetul de audit trebuie să monitorizeze aplicarea standardelor legale și a standardelor de audit intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie să primească și să evalueze rapoartele echipei de audit intern.	DA	
B.8. Ori de câte ori Codul menționează rapoarte sau analize inițiate de Comitetul de Audit, acestea trebuie urmate de raportări periodice (cel puțin anual) sau ad-hoc care trebuie înaintate ulterior Consiliului.	DA	
B.9. Niciunui acționar nu i se poate acorda tratament preferențial față de alți acționari în legătură cu tranzacții și acorduri încheiate de societate cu acționari și afiliații acestora.	DA	
B.10. Consiliul trebuie să adopte o politică prin care să se asigure că orice tranzacție a societății cu oricare dintre societățile cu care are relații strânse a cărei valoare este egală cu sau mai mare de 5% din activele nete ale societății (conform ultimului raport financiar) este aprobată de Consiliu în urma unei opinii obligatorii a comitetului de audit al Consiliului și dezvăluită în mod corect acționarilor și potențialilor investitori, în măsura în care aceste tranzacții se încadrează în categoria evenimentelor care fac obiectul cerințelor de raportare.	DA	
B.11. Auditorile interne trebuie efectuate de către o divizie separată structural (departamentul de audit intern) din cadrul societății sau prin angajarea unei entități terțe independente.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursii de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
<p>B.12. În scopul asigurării îndeplinirii funcțiilor principale ale departamentului de audit intern, acesta trebuie să raporteze din punct de vedere funcțional către Consiliu prin intermediul comitetului de audit. În scopuri administrative și în cadrul obligațiilor conducerii de a monitoriza și reduce riscurile, acesta trebuie să raporteze direct directorului general.</p>	DA	
Secțiunea C – Justa recompensă și motivare		
<p>C.1. Societatea trebuie să publice pe pagina sa de internet politica de remunerare și să includă în raportul anual o declarație privind implementarea politicii de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.</p>		
<p>Politica de remunerare trebuie formulată astfel încât să permită acționarilor înțelegerea principiilor și a argumentelor care stau la baza remunerății membrilor Consiliului și a Directorului General, precum și a membrilor Directoratului în sistemul dualist. Aceasta trebuie să descrie modul de conducere a procesului și de luare a deciziilor privind remunerarea, să detalieze componentele remunerății conducerii executive (precum salarii, prime anuale, stimulente pe termen lung legate de valoarea acțiunilor, beneficii în natură, pensii și altele) și să descrie scopul, principiile și prezumțiile ce stau la baza fiecărei componente (inclusiv criteriile generale de performanță aferente oricărei forme de remunerare variabilă). În plus, politica de remunerare trebuie să specifice durata contractului directorului executiv și a perioadei de preaviz prevăzută în contract, precum și eventuala compensare pentru revocare fără justă cauză.</p>	DA	
<p>Raportul privind remunerarea trebuie să prezinte implementarea politicii de remunerare pentru persoanele identificate în politica de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.</p>		
<p>Orice schimbare esențială intervenită în politica de remunerare trebuie publicată în timp util pe pagina de internet a societății.</p>		
Secțiunea D – Adăugând valoare prin relațiile cu investitorii		
<p>D.1. Societatea trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – indicându-se publicului larg persoana/persoanele responsabile sau unitatea organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:</p>	DA	
<p>D.1.1. Principalele reglementări corporative: actul constitutiv, procedurile privind adunările generale ale acționarilor;</p>	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Bursii de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
D.1.2. CV-urile profesionale ale membrilor organelor de conducere ale societății, alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în consilii de Administrație din societati sau din instituții non-profit;	DA	
D.1.3. Rapoartele curente și rapoartele periodice (trimestriale, semestriale și anuale) – cel puțin cele prevăzute la punctul D.8 – inclusiv rapoartele curente cu informații detaliate referitoare la neconformitatea cu prezentul Cod;	DA	
D.1.4. Informații referitoare la adunările generale ale acționarilor: ordinea de zi și materialele informative; procedura de alegere a membrilor Consiliului; argumentele care susțin propunerile de candidați pentru alegerea în Consiliu, împreună cu CV-urile profesionale ale acestora; întrebările acționarilor cu privire la punctele de pe ordinea de zi și răspunsurile societății, inclusiv hotărârile adoptate;	DA	
D.1.5. Informații privind evenimentele corporative, cum ar fi plata dividendelor și a altor distribuiri către acționari, sau alte evenimente care conduc la dobândirea sau limitarea drepturilor unui acționar, inclusiv termenele limită și principiile aplicate acestor operațiuni. Informațiile respective vor fi publicate într-un termen care să le permită investitorilor să adopte decizii de investiții;	DA	
D.1.6. Numele și datele de contact ale unei persoane care va putea să furnizeze, la cerere, informații relevante;	DA	
D.1.7. Prezentările societății (de ex., prezentările pentru investitori, prezentările privind rezultatele trimestriale etc.), situațiile financiare (trimestriale, semestriale, anuale), rapoartele de audit și rapoartele anuale.	DA	
D.2. Societatea va avea o politică privind distribuția anuală de dividende sau alte beneficii către acționari, propusă de Directorul General sau de Directorat și adoptată de Consiliu, sub forma unui set de linii directoare pe care societatea intenționează să le urmeze cu privire la distribuirea profitului net. Principiile politicii anuale de distribuție către acționari vor fi publicate pe pagina de internet a societății.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
D.3. Societatea va adopta o politică în legătură cu previziunile, fie că acestea sunt făcute publice sau nu. Previziunile se referă la concluzii cuantificate ale unor studii ce vizează stabilirea impactului global al unui număr de factori privind o perioadă viitoare (așa numitele ipoteze): prin natura sa, această proiecție are un nivel ridicat de incertitudine, rezultatele efective putând diferi în mod semnificativ de previziunile prezentate inițial. Politica privind previziunile va stabili frecvența, perioada avută în vedere și conținutul previziunilor. Dacă sunt publicate, previziunile pot fi incluse numai în rapoartele anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind previziunile va fi publicată pe pagina de internet a societății.	DA	
D.4. Regulile adunărilor generale ale acționarilor nu trebuie să limiteze participarea acționarilor la adunările generale și exercitarea drepturilor acestora. Modificările regulilor vor intra în vigoare, cel mai devreme, începând cu următoarea adunare a acționarilor.	DA	
D.5. Auditorii externi vor fi prezenți la adunarea generală a acționarilor atunci când rapoartele lor sunt prezentate în cadrul acestor adunări.	DA	
D.6. Consiliul va prezenta adunării generale anuale a acționarilor o scurtă apreciere asupra sistemelor de control intern și de gestiune a riscurilor semnificative, precum și opinii asupra unor chestiuni supuse deciziei adunării generale.	DA	
D.7. Orice specialist, consultant, expert sau analist financiar poate participa la adunarea acționarilor în baza unei invitații prealabile din partea Consiliului. Jurnaliștii acreditați pot, de asemenea, să participe la adunarea generală a acționarilor, cu excepția cazului în care Președintele Consiliului hotărăște în alt sens.	DA	
D.8. Rapoartele financiare trimestriale și semestriale vor include informații atât în limba română, cât și în limba engleză referitoare la factorii cheie care influențează modificări în nivelul vânzărilor, al profitului operațional, profitului net și al altor indicatori financiari relevanți, atât de la un trimestru la altul, cât și de la un an la altul.	DA	
D.9. O societate va organiza cel puțin două ședințe/teleconferințe cu analiștii și investitorii în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea relații cu investitorii a paginii de internet a societății la data ședințelor/teleconferințelor.	DA	
D.10. În cazul în care o societate susține diferite forme de expresie artistică și culturală, activități sportive, activități educative sau științifice și consideră că impactul acestora asupra caracterului inovator și competitivității societății fac parte din misiunea și strategia sa de dezvoltare, va publica politica cu privire la activitatea sa în acest domeniu.	Parțial	IMPACT susține și organizează diverse activități sportive și de protejare a mediului înconjurător, atât fizic, cât și educativ. Aceste activități sunt prezentate pe site-ul IMPACT Developer & Contractor și se lucrează la o politică pentru acestea.

ANEXA 2

ALTE INFORMAȚII

ANGAJAȚII IMPACT

IMPACT avea la sfârșitul anului 2022 un număr de 73 de angajați, din care 1 persoană în concediu de maternitate. Pe lângă aceștia, **IMPACT** are un Consiliu de Administrație format din 5 membri.

Totodată, Spazioo avea un număr de 28 angajați și 2 administratori, iar Impact Finance avea 2 angajați și 1 administrator.

De asemenea, RCTI Company, achiziționată în proporție de 51% în septembrie 2022, avea la 31 decembrie 2022 un număr de 130 de angajați.

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

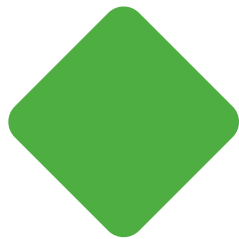
Raporturile de muncă sunt reglementate prin:

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

Remunerarea conducătorilor societății în anul 2022 a fost în suma totală de 2.749.217 RON (2021: 3.005.079 RON). Pentru mai multe detalii a se vedea Raportul de Remunerare publicat pe website-ul companiei.

Indicatori economico – financiari (consolidat, IFRS)

mii RON		31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-20	31-Dec-21	31-Dec-22
Profit net	A	20,828	154,484	74,856	78,800	84,767
Stocuri	B	365,753	430,725	434,741	538,922	617,698
Active curente	C	422,310	509,071	520,337	617,094	715,595
Datorii curente	D	141,074	132,918	122,395	262,033	195,353
Total active	E	647,551	901,972	987,889	1,204,412	1,443,362
Total datorii	F	200,745	318,031	347,061	487,558	553,742
Capitaluri proprii	G	446,808	583,941	640,828	716,854	889,620
Total împrumuturi (incl. obligațiuni)	H	148,994	197,635	255,836	337,033	387,765
Împrumuturi, partea pe termen scurt	I	34,894	58,822	88,379	186,912	118,910
Împrumuturi, partea pe termen lung (incl. obligațiuni)	J	114,100	138,813	167,457	150,121	268,855
Numerar și echivalente de numerar	K	30,740	45,462	59,022	42,037	55,108
Datoria netă	L (H-K)	118,254	152,173	196,814	294,996	332,657
EBITDA	M	17,734	45,475	34,279	99,907	111,393
Dobânzi plătite	N	5,494	2,508	6,134	6,617	13,631
Indicatori						
Total împrumuturi / EBITDA	H/M	8.40	4.35	7.46	3.37	3.48
Datoria netă / EBITDA	L/M	6.67	3.35	5.74	2.95	2.99
EBITDA / Dobânzi plătite	M/N	3.23	18.13	5.59	15.10	8.17
Rentabilitatea Activelor (ROA)	A/E	3.22%	17.13%	7.58%	6.54%	5.87%
Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)	A/G	4.66%	26.46%	11.68%	10.99%	9.53%
Levier Financiar (Împrumuturi vs. Capital propriu)	H/G	33.35%	33.85%	39.92%	47.02%	43.59%
Lichiditatea curentă	C/D	2.9935	3.8300	4.2513	2.3550	3.6631
Lichiditatea imediată	(C-B)/D	0.4009	0.5894	0.6993	0.2983	0.5011



CAPITOL 2

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATA LA 31 DECEMBRIE 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 – 53

	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	7	65.648	15.215
Imobilizări necorporale		534	221
Fond comercial	27	3.543	-
Active aferente dreptului de utilizare	7	4.317	-
Investiții imobiliare	8	653.725	571.882
Total active imobilizate		727.767	587.318
Active circulante			
Stocuri	9	617.698	538.922
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	25.561	19.127
Plăți în avans și alte active circulante	10	17.228	17.008
Numerar și echivalente de numerar	11	55.108	42.037
Total active circulante		715.595	617.094
Total active		1.443.362	1.204.412
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	12	598.884	401.214
Prime de capital	12	40.493	(4.475)
Rezerva din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve	12	40.266	14.279
Acțiuni proprii	13	(268)	(841)
Rezultatul reportat		197.389	303.676
Capitaluri proprii atribuibile companiei mamă		879.766	716.854
Participație minoritară	26	9.854	-
Total capitaluri proprii		889.620	716.854
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	14	268.855	150.121
Datorii comerciale și alte datorii	15	8.476	6.914
Impozit amânat	21	81.058	68.490
Total datorii pe termen lung		358.389	225.525

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE PENTRU ANUL
FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	14	118.910	186.912
Datorii comerciale si alte datorii	15	36.620	36.527
Datorii contractuale	15	39.470	37.306
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	16	353	1.288
Total datorii curente		195.353	262.033
Total datorii		553.742	487.558
Total capitaluri proprii si datorii		1.443.362	1.204.412

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE
ALE REZULTATULUI GLOBAL
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Venituri	17	219.199	137.585
Costul vânzărilor		(148.508)	(87.739)
Marja brută		70.691	49.846
Venituri nete din alte activități		7.306	543
Cheltuieli generale și administrative	19	(30.182)	(22.741)
Cheltuieli de comercializare		(5.515)	(6.372)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	20	(8.567)	(8.020)
Amortizare	7	(2.323)	(1.159)
Câștiguri din investiții imobiliare	8	77.660	86.651
Profit din exploatare		109.070	98.748
Venituri financiare	21	11.626	6.881
Cheltuieli financiare	21	(17.867)	(10.333)
Rezultatul financiar net (pierdere)	21	(6.241)	(3.452)
Profit înainte de impozitare		102.829	95.296
Cheltuieli cu impozitul pe profit	22	(18.062)	(16.496)
Rezultatul perioadei, din care:		84.767	78.800
- aferent participației minoritare		(856)	-
- aferent participației majoritare		85.623	78.800
Profitul pe acțiune		0,0367	0,0351

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



	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Capitaluri atribuibile proprietarilor grupului	Interese minoritare	Total capitaluri
Sold la 1 ianuarie 2022		401.214	(4.475)	3.001	14.280	(841)	303.676	716.854	-	716.854
Elemente ale rezultatului global										
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	85.623	85.623	(856)	84.767
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	85.623	85.623	(856)	84.767
Majorare capital social	12	197.670	45.985				(165.923)	77.732		77.732
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	13		-	-	-		-	-		-
Achiziție acțiuni proprii	13	-	-	-	-	(442)	-	(442)		(442)
Plăți pe bază de acțiuni	13	-	(1.017)	-	-	1.015	-	(2)		(2)
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-	-	-	-		-
Constituire rezerve legale	12	-	-	-	25.986	-	(25.986)	-		-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-		-
Achiziția unei filiale	27	-	-	-	-	-	-	-	10.710	10.710
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	-	-		-
Sold la 31 decembrie 2022		598.884	40.493	3.001	40.266	(268)	197.390	879.766	9.854	889.620

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 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 2021		272.464	65.711	3.001	13.305	(2.675)	289.022	640.828
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	7	-	78.793	78.800
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	7	-	78.793	78.800
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	12	131.250	(69.487)	-	-	-	(61.763)	-
Achiziție acțiuni proprii	13	(2.500)	(699)	-	-	3.199	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	13	-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale		-	-	-	968	-	(968)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	(1.409)	(1.409)
Sold la 31 decembrie 2021		401.214	(4.475)	3.001	14.279	(841)	303.676	716.854

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE PENTRU ANUL
FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Note	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Profit net		84.767	78.800
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		(42,922)	(61.407)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	8	(77.660)	(86.651)
Câștig din cedarea investițiilor imobiliare		(660)	8.462
Reluarea pierderii din depreciere	7	7.757	(2.548)
Amortizare	7	2.323	791
Plăți bazate pe acțiuni	13	1.015	-
Venituri financiare	21	(11.626)	(2.815)
Costuri financiare	21	17.867	6.267
Impozit pe profit	22	18.062	15.087
Ajustări ale fondului de rulment		(91.158)	(69.628)
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	10	(11.981)	(9.500)
Scăderea plăților anticipate		(220)	(61)
Creșterea proprietăților imobiliare (stoc)	9	(84.272)	(107.080)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	15	13.067	51.508
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	16	(935)	621
Impozitul pe venit plătit	22	(6.817)	(5.116)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		(49.313)	(52.235)
Activități de investiții			
Achiziție de filiale	27	(5.130)	-
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	7	(9.749)	(329)
Încasări (achiziții) din investiții imobiliare	8	-	2.158
Achiziție de acțiuni proprii	13	(1.459)	-
Cheltuieli de capital pentru investiții imobiliare finalizate	8	-	(1.365)
Achiziție de imobilizări corporale	8	(40.006)	(30.540)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	7	(569)	(8.361)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	7	816	177
Dobânzi încasate		366	-
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		(55.731)	(38.260)

	<u>Note</u>	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	14	483.539	197.269
Rambursarea principalului împrumuturilor	14	(422.833)	(117.141)
Încasări din majorare de capital	12	77.732	-
Dividendele plătite	12	(11)	-
Dobândă plătită	14	(20.312)	(6.617)
		118.115	73.511
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare			
		13.071	(16.984)
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar			
		42.037	59.022
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	11	42.037	59.022
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	11	55.108	42.037

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 încheiata la 31 decembrie 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 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 este prezentată în Nota 12.

Situațiile financiare consolidate ale Societății la 31 decembrie 2022 cuprind Societatea și filialele sale (denumite împreună cu Societatea “Grupul”) după cum urmează:

	Tara de înregistrare	Natura activității	% acționariat la 31 decembrie 2022	% acționariat la 31 decembrie 2021
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzioo Management SRL (fosta Actual Invest House SRL)	România	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance SRL	România	Intermediere financiară	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenwise Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
RCTI Company SRL	România	Construcție imobiliară	51,01%	0%
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Servicii arhitectura și proiectare	51%	0%

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

În 2021 și în perioada încheiată la 31 decembrie 2022, activitatea grupului Impact Developer & Constructor a constat în principal din dezvoltarea proiectelor rezidențiale Greenfield și Luxuria din București, cât și Boreal Plus din Constanța.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

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

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

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

(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 deținătorilor de capital ai Societății mamă chiar dacă prin asta rezultă un sold negativ pentru deținătorii minoritari de capital.

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

(b) Utilizarea de estimări și raționamente profesionale

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

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

(c) Principiul continuității activității

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(d) Auditorul IMPACT

ERNST & YOUNG S.R.L. a fost desemnat, prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 28 aprilie 2022, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2022, întocmite sub responsabilitatea managementului **IMPACT**, în conformitate cu standardele internaționale – IFRS (inclusiv situațiile financiare consolidate). Răspunderea auditorului față de IMPACT și Adunarea Generală a Acționarilor este stabilită și limitată conform legii și prin contractul încheiat cu acesta.

În 2022, auditorul statutar Ernst & Young Assurance Services S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 100.000 EUR (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale individuale și consolidate ale Societății și ale filialelor și filialelor sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, au fost în sumă de 9.100 EUR reprezentând în principal alte servicii de asigurare în legătură cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

3. MONEDA FUNCȚIONALĂ DE PREZENTARE

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

(a) *Combinări de întreprinderi și fond comercial*

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

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

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

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

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

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

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

(b) Investiții măsurate prin metoda punerii în echivalență

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

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

(c) Moneda străină

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

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.

(e) 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 acelui activ.

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

Terenul nu se amortizează.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(f) 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.

(g) Investiții imobiliare

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

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

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

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

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

(h) 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)

(i) 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 cea monedă străină și convertită la cursul spot la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

(j) Active financiare

Grupul recunoaște un activ financiar numai atunci când expiră drepturile contractuale asupra fluxurilor de numerar generate de activ sau când transferă activul financiar și aproape toate riscurile și beneficiile dreptului de proprietate către o altă entitate. Dacă 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.

(k) 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.

(l) Capitalul social

Acțiuni ordinare

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

Răscumpărarea și reemiterea capitalului social (acțiuni de trezorerie)

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

(m) Dividende

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

(n) 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.

(o) 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 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.

(p) Datorii comerciale și de altă natură

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

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

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

(q) Contracte de leasing

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

Grupul aplică o singură abordare de recunoaștere și măsurare pentru toate leasing-urile, cu excepția leasing-urilor pe termen scurt și a activelor de valoare mică. Grupul recunoaște datorii de leasing pentru plățile de leasing și dreptul de utilizare a activelor reprezentând dreptul de utilizare a activului care stă la baza. i) Dreptul de utilizare a activelor Grupul recunoaște dreptul de utilizare a activelor la data de început a unui leasing (i.e.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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.

(r) 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.

(s) Venituri

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

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

(i) Venituri din vânzare de proprietăți rezidențiale

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

(ii) Venituri din facturarea utilităților

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

(t) 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.

(u) 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.

(v) 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.

(w) 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 cărei 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.

(x) 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.

(y) 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 oferat” 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 31 decembrie 2022 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul pătrat	
Teren din Greenfield Băneasa București	- 14.076 mii lei	+ 14.076 mii lei
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	- 8.804 mii lei	+ 8.804 mii lei
Teren din Bd. Ghencea	- 8.005 mii lei	+ 8.005 mii lei

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

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

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

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

(iii) Aspecte juridice

Conducerea Grupului analizează periodic situația tuturor litigiilor aflate în derulare și, după consultarea Consiliului de administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor în situațiile financiare individuale. Aspectele juridice cheie sunt prezentate la Nota 25.

(iv) Alocarea costurilor

Pentru a determina profitul pe care Grupul trebuie să îl recunoască din creșterile înregistrate într-o anumită perioadă, Grupul trebuie să aloce costuri de dezvoltare la nivel de amplasament între unitățile vândute în anul

în curs și cele care vor fi vândute în anii următori. Practica în acest domeniu variază în ceea ce privește metodele folosite, existând un grad inerent de incertitudine în efectuarea acestor evaluări. În cazul în care apar modificări în planurile de dezvoltare viitoare față de cele anticipate în prezent, atunci ar rezulta fluctuații în recunoașterea costurilor și a profitului în diverse etape ale proiectului.

6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

A) Modificări ale politicilor contabile și informațiilor de prezentat

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

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

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

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

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

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

Modificările nu au avut impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

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

Modificările nu au avut impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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

• IFRS 17: Contracte de asigurare

Standardul este în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, cu adoptarea anticipată permisă, cu condiția ca entitatea să aplice, de asemenea, IFRS 9 Instrumente financiare la sau înainte de data la care aplică pentru prima dată IFRS 17. Acesta este un nou standard de contabilitate pentru contractele de asigurare, care acoperă recunoașterea, măsurarea și cerințele de prezentare. IFRS 17 se aplică tuturor tipurilor de contracte de asigurare emise, precum și anumitor garanții și instrumente financiare cu participare discreționară. Societatea/grupul nu are contracte în domeniul de aplicare al IFRS 17; prin urmare aplicarea acestui standard nu are impact asupra performanței financiare, poziției financiare sau fluxurilor de numerar ale companiei/grupului.

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

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

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

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

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

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

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

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, fiind permisă adoptarea anticipată. Amendamentele restrâng domeniul de aplicare și oferă o claritate suplimentară cu privire la excepția de recunoaștere inițială conform IAS 12 și specifică modul în care entitățile ar trebui să

contabilizeze impozitul amânat aferent activelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție, cum ar fi contractele de leasing și obligațiile de restaurare a amplasamentului. Modificările clarifică faptul că, în cazul în care plățile care sting o datorie sunt deductibile din punct de vedere fiscal, este un aspect de judecată, având în vedere legislația fiscală aplicabilă, dacă astfel de deduceri sunt atribuibile în scopuri fiscale datoriei sau activului aferent tranzacției. Conform modificărilor, excepția de recunoaștere inițială nu se aplică tranzacțiilor care, la recunoașterea inițială, dau naștere la diferențe temporare care sunt în egala măsură impozabile și deductibile. Se aplică numai dacă recunoașterea unui activ și a unei datorii de leasing dau naștere la diferențe temporare impozabile și deductibile care nu sunt egale. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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

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

7. 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	2.527	869	1.280	569	5.245
Combinări de întreprinderi	8.409	221	318	-	8.948
Transferuri	52.369	-	-	(7.150)	45.219
Ajustări de valoare	-	-	-	(18)	(18)
Cedări	-	(368)	(938)	(153)	(1.459)
Sold la 31 decembrie 2022	83.906	4.523	2.363	1.922	92.714
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2022	15.430	2.733	1.401	-	19.564
Amortizarea în cursul anului	1.111	382	565	-	2.058
(Reluare)/Pierderi din depreciere	6.747	-	-	-	6.747
Amortizarea acumulată a cedărilor		(366)	(937)	-	(1.303)
Sold la 31 decembrie 2022	23.288	2.749	1.029	-	27.066
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2022	5.171	1.068	302	8.674	15.215
La 31 decembrie 2022	60.618	1.774	1.334	1.922	65.648

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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



	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 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 (Reluare)/Pierderi din depreciere	656 (181)	225 -	137 -	- -	1.018 (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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Tipuri de contracte de leasing

31 decembrie 2022	Număr contracte	Plăți fixe
Autoturisme	26	100%
Utilaje	5	100%
Total	31	100%

Active aferente dreptului de utilizare

	Autoturisme
Sold la 1 ianuarie 2022	-
Intrări prin achiziție	1.871
Intrări prin combinări de întreprinderi	3.310
Amortizare	(864)
Sold la 31 decembrie 2022	4.317

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

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

Terenuri și clădiri:

În cursul anului 2022, s-au achiziționat active în valoare de 2.527 mii lei, reprezentate de terenuri în cartierul Greenfield.

La 31 decembrie 2022, Grupul înregistrează terenuri și hale în valoare de 8.409 mii lei, rezultate în urma achiziției RCTI in 31 august 2022.

Grupul înregistrează transferuri in valoare de 52.369 mii lei, ce rezultă din recepția clădirii de birouri din Greenfield Băneasa, recepția și punerea in funcțiune a centrului Wellness cât și diverse amenajări de drumuri, rețele și peisagistică in Luxuria Domenii Residence.

Amortizarea înregistrată în cursul anului 2022 pentru construcțiile deținute este de 1.111 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).

Valoarea terenului și a clădirilor a fost comparată cu evaluările făcute de un evaluator independent - Colliers Valuation and Advisory SRL - și s-a constatat că nu există modificări semnificative ale valorilor care necesită ajustări valorice sau înregistrarea majorărilor din reevaluare.

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

În cursul anului 2022, achizițiile de mașini, echipamente și mijloace de transport au fost în valoare de 869 mii lei, reprezentate de echipamente de birou (laptopuri, telefoane, servere, etc) și aparatura fitness pentru sala de sport din cadrul Greenfield Plaza. Valoarea ieșirilor a fost de 368 mii lei.

Mobilier și instalații:

În cursul anului 2022, s-au achiziționat mobilier, pentru noul sediu al Societății și instalații în valoare de 1.280 mii lei. Amortizarea în valoare de 137 mii lei a fost calculată folosind metoda liniară.

Active aflate în construcție:

Valoarea imobilizărilor aflate în construcție a crescut la 31 decembrie 2022 cu 569 mii lei reprezentând investiția în clădirea pentru birourile Societății și investiții în panouri publicitare. Clădirea de birouri a fost recepționată în septembrie 2022.

În valoarea imobilizărilor corporale în curs de construcție au fost capitalizate costuri financiare în valoare de 1.592 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

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Sold la 1 ianuarie 2022/2021	571.882	457.706
Intrări prin achiziție	40.008	30.541
Intrări (Transfer din PPE)	(35.626)	-
Ieșiri (Transfer în stocuri)	-	2.899
Ajustări de valoare	(197)	2.547
Vânzări și scoateri din evidență	-	(8.462)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	77.660	86.651
Sold la 31 decembrie 2022/31 decembrie 2021	653.725	571.882

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

Principalele terenuri din investiții imobiliare

Activ	31 decembrie 2022		31 decembrie 2021	
	mp	mii lei	mp	mii lei
Teren Greenfield Băneasa (București)	217.852	281.511	200.719	228.431
Teren Bd. Barbu Văcărescu (București)	25.424	176.078	25.424	157.961
Teren Bd. Ghencea – Bd. Timișoara (București)	258.895	160.098	258.895	128.106
Total	502.171	514.498	485.038	514.498

Intrările de investiții imobilizate sunt reprezentate de:

- lucrări la clădirea Greenfield Plaza în valoare de 30.121 mii lei din care dobânda capitalizată în costul investiției 1.556 mii lei;
- achiziția unui teren de 17.000 mp în Greenfield în valoare de 9.340 mii lei;
- alte lucrări de investiții în curs în valoare de 545 mii lei.

Transferurile de investiții imobiliare în valoare de 5.505 mii lei constau în terenuri transferate către Imobilizări corporale pentru a reflecta alocarea terenurilor către proiectele Greenfield Office și Greenfield Plaza. Clădirea Greenfield Plaza are două zone: una pentru spații comerciale și una pentru un centru de wellness și fitness.

Valoarea terenurilor înregistrate ca și investiții imobiliare a crescut la finalul anului 2022, cu 77.598 mii lei, în urma reevaluării realizate de evaluatorul extern, Colliers Valuation and Advisory S.R.L.

Grupul consideră că la sfârșitul anului 2022 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 2022 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 2022. Evaluarea este considerată corespunzătoare date fiind ajustările aplicate datelor observate pentru terenuri comparabile și evaluări de construcții. Aceste ajustări se bazează pe amplasament și stare, nefiind direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelul 2 la nivelul 3 în timpul exercițiului financiar.

Tehnici de evaluare

Valorile juste sunt determinate prin aplicarea metodei comparației. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metrul 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 2022	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: 240 - 450 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -26% reducere la +37% Premium 	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 250 - 450 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -47% reducere la +18% Premium
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	<ul style="list-style-type: none"> Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 1.254 EUR/mp - 2.537 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -40% reducere la +20% Premium 	<ul style="list-style-type: none"> Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 814 EUR/mp - 2.348 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -40% reducere la +55% Premium
Teren din Bd. Ghencea	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 80 - 165 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la reduceri de -5% la +75% 	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 90 - 150 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de -25%

Valoarea contabilă terenurilor gajate la 31 decembrie 2022 este 235.353 mii lei (31 decembrie 2021 este 156.709 mii lei).

9. STOCURI

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Produse finite și produse destinate revânzării	227.707	212.145
- Terenuri	134.161	143.075
- Costuri de dezvoltare și construcție	255.830	183.702
	617.698	538.922

Stocurile sunt reprezentate de:

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Proiect rezidențial Greenfield	313.333	200.300
Proiect rezidențial Luxuria	123.519	219.239
Teren și proiect Constanța	107.927	60.834
Teren și proiect Iași	44.877	42.501
Alte stocuri	28.042	16.048
	617.698	538.922

Terenurile cu o valoare contabilă de 134.161 mii lei la 31 decembrie 2022 (31 decembrie 2021 : 143.075 mii lei) constă din terenuri deținute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București, Constanța și Iași precum și terenuri pe care Grupul intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 227.704 mii lei la 31 decembrie 2022 (31 dec 2021: 212.145 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Costul stocurilor vândute în cursul anului este de 132.967 mii lei (2021: 86.602 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2022 a stocurilor gajate este de 189.387 mii lei (la 31 dec 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 construcției a stocului. Valoarea dobânzii capitalizate în anul 2022 este 1.020 mii lei.

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

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

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

10. CREAȚE COMERCIALE, PLĂȚI ÎN AVANS ȘI ALTE CREAȚE

	Pe termen scurt	
	31 decembrie	31 decembrie
	2022	2021
Creațe comerciale	13.448	8.078
Debitori diverși	1.405	2.540
Creațe împotriva Statului	10.707	8.509
	25.561	19.127

Din totalul de creațe împotriva statului, 10.521 mii lei reprezintă TVA de recuperat de la stat.

Plăți în avans și alte active circulante	31 December 2022	31 December 2021
	Cheltuieli plătite în avans	6.529
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	10.699	11.865
	17.228	17.008

Soldul plăților în avans a crescut la 31 decembrie 2022 cu 220 mii lei. Plățile în avans includ plăți în avans către furnizori de licențe IT, taxe locale pe terenuri și clădiri, și plăți în avans pentru servicii de construcții.

Grupul a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creațele comerciale în valoare de 5.790 mii lei (2021:2.151 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creațe neîncasate:

Sold la 01 ianuarie 2022	2.151
Reversare provizion (creațe încasate)	(2.085)
Constituire provizion nou	5.724
Sold la 31 decembrie 2022	5.790

La 31 decembrie 2022, Grupul nu a avut creațe comerciale și alte creațe gajate.

11. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 decembrie	31 decembrie
	2022	2021
Conturi curente	55.052	42.027
Numerar	11	10
Avansuri de numerar	45	-
	55.108	42.037

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 102 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>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Capital subscris vărsat	591.420	393.750
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	598.884	401.214
Număr de acțiuni la sfârșitul perioadei	<u>2.365.679.961</u>	<u>1.575.000.000</u>

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

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	57.76%	59.97%
Andrici Adrian	12.73%	15.98%
Persoane juridice	19.70%	12.45%
Persoane fizice	9.82%	11.60%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

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

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. Prima de emisiune aferentă acestei majorări de capital a fost de 37.904.170 lei.

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.

Plasamentul Privat, aprobat prin Decizia Consiliului de Administrație din 17.08.2022, a reprezentat o nouă etapă a operațiunii de majorare de capital social, având la bază autorizările inițiale acordate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 3 din 20.08.2021 și Decizia Consiliului de Administrație din 20.09.2021. În cadrul Plasamentului Privat au fost subscrise 42.756.138 acțiuni și prețul de subscriere

a fost de 0,439 RON per acțiune nouă („Prețul de Subscriere”).. Prima de emisiune aferentă acestei majorări de capital a fost de 8.080.910 lei.

Rezervele constituite la nivelul Grupului sunt detaliate mai jos:

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Rezerve legale	45.060	19.073
Rezerve statutare	(4.871)	(4.871)
Alte rezerve	77	77
Sold la 31 decembrie 2022/2021	40.266	14.279

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

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

Dividende

În cursul anului 2022, până la data de 31 decembrie 2022, Grupul nu a declarat dividende. În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2021, Grupul nu a declarat dividende.

Managementul capitalurilor

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

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

	2022	2021
Datorii la active		
Împrumuturi	387.765	337.033
Minus numerar și echivalente de numerar	(55.108)	(42.037)
Datorie netă	332.657	294.996
Total active	1.443.361	1.204.412
Datorii nete la active	23%	24%

13. ACȚIUNI PROPRII

	31 decembrie 2022 (mii lei)	31 decembrie 2021 (mii lei)
Sold la 1 ianuarie 2022/2021	841	2.675
Achiziție acțiuni proprii	442	1.365
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	(2.500)
Plăți pe bază de acțiuni	(1.015)	(699)
Sold la 31 decembrie 2022/2021	268	841
	31 decembrie 2022 (nr. acțiuni)	31 decembrie 2021 (nr. acțiuni)
Sold la 1 ianuarie 2022/2021	1.370.920	2.578.361
Achiziție acțiuni proprii	1.632.621	3.864.559
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	(2.500.000)
Plăți pe bază de acțiuni	(2.265.000)	(2.572.000)
Sold la 31 decembrie 2022/2021	738.541	1,370,920

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

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

La 31 decembrie 2022, Grupul are în sold acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 268 mii lei (decembrie 2021: 841 mii lei).

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

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

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

În anul 2022, Grupul a acordat un număr de 2.265 mii acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație evaluate și înregistrate în contul de profit și pierdere la data acordării în suma de 969 mii lei (0,427 lei/acțiune). Costul mediu suportat de Societatea mamă cu achiziționarea acestor acțiuni a fost 1.015 mii lei (0,367 lei/acțiune).

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.

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



	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	236.294	117.555
Obligațiuni emise	32.561	32.566
	268.855	150.121
Datorii pe termen scurt		
Obligațiuni emise	-	67.217
Împrumuturi bancare garantate	118.910	119.695
	118.910	186.912

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Suma facilități, în moneda oficială	Sold la	Sold la
				31-Dec-21	31-Dec-22
Obligațiuni					
Credit Value Investments	EUR	11-Jan-22	12.000	59.837	-
Credit Value Investments	EUR	19-Dec-22	12.525	59.858	-
Obligațiuni listate la Bucharest Stock Exchange SA	EUR	24-Dec-26	6.581	32.566	32.561
Total obligațiuni				152.261	32.561
First Bank	EUR	05-Aug-23	5.921	24.375	-
First Bank	RON	05-Aug-23	4.500	1.731	-
CEC Bank	EUR	27-Nov-23	9.880	17.958	48.622
CEC Bank	RON	27-Jan-23	3.500	1.633	-
Garanti BBVA	EUR	15-Jun-24	4.250	21.030	5.936
Garanti BBVA	EUR	30-Jun-24	4.500	-	18.978
Libra Internet Bank	EUR	26-Jul-24	12.562	46.615	16.356
Libra Internet Bank	EUR	22-Sep-24	8.676	41.787	14.084
Libra Internet Bank	EUR	05-Oct-24	4.000	13.470	7.363
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	1.900	-	9.400
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	5.250	-	25.974
OTP Bank	EUR	13-Dec-24	5.000	14.312	-
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	21.161	-	51.444
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	4.000	-	5.101
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	13.279	-	44.388
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	2.000	-	4.358
TechVentures Bank	EUR	06-Jan-25	2.000	-	6.871
Alpha Bank	EUR	08-Jun-29	20.000	-	95.283
Garanti BBVA				7.917	1.000
Total împrumuturi bancare				190.828	355.157
Dobândă				1.861	46
Total				344.950	387.765

	<u>Obligațiuni</u>	<u>Împrumuturi</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2022	152.261	190.828	343.089
Trageri	-	483.539	483.539
Rambursare împrumuturi	(116.121)	(306.712)	(422.833)
Dobândă plătită	(6.996)	(13.316)	(20.312)
Diferențe curs valutar	3.463	818	4.281
Sold la 31 decembrie 2022	32.607	355.158	387.765

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100 de mii euro și o valoare nominală totală de 12.000 mii EUR, emise în formă materială, către două fonduri de investiții administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI), care au acceptat Oferta la aceeași dată. Obligațiunile au fost oferite inițial la un preț al emisiunii de 98.400 euro pe obligațiune (respectiv 11.808 mii EUR per numărul total de Obligațiuni).

Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 și sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii, cu condiția ca la 42 de luni de la data emisiunii, Societatea să răscumpere în mod obligatoriu 50% din valoarea nominală a obligațiunilor. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătită de două ori pe an. În data de 01 februarie 2021, Grupul a semnat un acord de prelungire a maturității pentru suma de 6.000 mii euro până la data scadentă a obligațiunilor, ianuarie 2022. În Ianuarie 2022 împrumutul a fost rambursat integral, la termenul prevăzut în contract.

Obligațiunile sunt garantate în principal cu o ipoteca imobiliară de prim rang ce acoperă obligațiile rezultând din Obligațiuni, până la valoarea maximă garantată de 18.000 mii EUR (optsprezece milioane de euro), constituită asupra a șapte loturi de teren cu o suprafață totală de 154.308 mp situate în București, Sector 1, România, aflate în proprietatea exclusivă a Societății, precum și asupra accesoriilor acestora. Societatea are o opțiune de răscumpărare anticipată a Obligațiunilor, care poate fi exercitată începând cu cea de-a doua dată de plată a dobânzii, cu condiția ca valoarea minimă răscumpărată să fie de cel puțin 1.000 mii EUR. Societatea a achitat la scadentă (ianuarie 2022) obligațiunile.

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% denuminate în EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominală totală de 12.525 mii EUR.

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

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

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

În mai 2021 Impact SA a contractat două credite denuminate în EUR și RON de la CEC Bank SA., în vederea dezvoltării proiectului Boreal Plus din Constanța. Prima facilități de credit este în valoare de 9.880 mii EURO și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilitățile a doua în valoare de 3.500 mii RON reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 20 de luni de la momentul acordării.

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

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

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

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

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

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

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

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

15. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	<u>31-Dec-22</u>	<u>31-Dec-21</u>
Datorii pe termen lung		
Garanții	6.124	5.513
Datorii aferente contractelor de leasing	2.352	1.401
	8.476	6.914
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	30.384	25.063
Datorii aferente contractelor de leasing	1.009	-
Datorii fiscale	733	1.486
Impozit pe profit	1.885	982
Datorii către angajați	1.658	862
Dividende de plătit	177	187
Alte datorii	774	7.946
	36.620	36.527
TOTAL	45.096	43.441
Datorii contractuale	39.470	37.307

Datoriile contractuale includ avansuri primite pentru livrarea unităților rezidențiale către clienți. La 31 decembrie 2021 soldurile au fost prezentate la datorii comerciale și alte datorii în situația poziției financiare, în timp ce în perioada curentă prezentarea a fost actualizată pentru a prezenta astfel de sume la rândul

„Datorii contractuale”. Soldurile restante ale acestor conturi au crescut în 2022 cu 2.163 mii lei și se datorează creșterii continue a activității Societății.

Informații cu privire la expunerea Grupului la riscul valutar și la riscul de lichiditate aferent datoriilor comerciale și altor datorii, sunt prezentate în Nota 22.

Datorii aferente contractelor de leasing

	Autoturisme	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	-	-
Intrări	1.871	1.871
Combinări de întreprinderi	3.310	3.310
Cheltuieli cu dobânda	154	154
Modificări contractuale	-	-
Ajustări pentru plăți variabile	-	-
Plăți de rate	(2.239)	(2.239)
Diferențe de curs valutar	265	265
Sold la 31 decembrie 2022	3.361	3.361

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

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

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

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

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

16. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

	Provizioane pentru litigii	Alte provizioane	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	271	1.017	1.288
Provizioane constituite in cursul perioadei	-		
Provizioane reluate in cursul perioadei	-	(935)	
Sold la 31 decembrie 2022	271	82	353

	Provizioane pentru litigii	Alte provizioane	Total
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

La 31 decembrie 2022, un total de 935 mii lei din provizioane a fost reluat. Suma de 40 mii lei se referă la diminuarea provizionului pentru concedii neefectuate și 895 mii lei se referă la reluarea provizionului pentru consum apa canal din perioada 2020-2021.

Provizioanele in valoare de 353 mii la 31 decembrie 2022 lei sunt reprezentate de:

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

17. VENITURI

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Vânzări de proprietăți rezidențiale	210.134	135.826
Altele	9.065	1.759
	219.199	137.585

La data de 31 decembrie 2022 IMPACT avea un stoc de prevânzări și rezervări de 450 apartamente în valoare de 47,6 milioane euro care sunt estimate a se transforma în venituri în cursul anului 2023. Pentru aceste contracte de prevânzare, clienții au plătit depozite în valoare de 39.470 mii lei care sunt prezentate la Datorii contractuale din situația poziției financiare. Soldul anului anterior al datoriilor contractuale, în valoare de 37.306 mii lei, a fost recunoscut ca venit în 2022.

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Greenfield Băneasa București	70.696	27,844
Luxuria Domenii București	135.718	107,982
Boreal Constanta	3.720	-
	210.134	135,826

18. VENITURI NETE DIN ALTE ACTIVITĂȚI

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Venituri din chirii	1.860	486
Furnizare de utilități - venituri	1.417	3.180
Furnizare de utilități - cheltuieli	(580)	(3.123)
Servicii de construcții	4.609	-
	7.306	543

19. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Consumabile	1.161	473
Servicii prestate de terți	14.380	9.205
Costuri cu personalul	14.641	13.063
	30.182	22.741

20. ALTE CHELTUIELI ȘI VENITURI DIN EXPLOATARE

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Alte venituri din exploatare	2.989	2.819
Cheltuieli cu chiriile	(341)	(642)
Profit / (Pierdere) din cedarea imobilizărilor corporale	(660)	100
Venituri din/(Cheltuieli cu) amenzile și penalitățile	1.156	(53)
Alte cheltuieli din exploatare	(3.115)	(11.979)
Cheltuieli cu alte taxe	(1.803)	1.909
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	(3.173)	(174)
Deprecierea stocurilor, net	(3.620)	-
	(8.567)	(8.020)

21. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Cheltuieli cu dobânzile	(5.129)	(2.723)
Cheltuieli cu schimbul valutar	(9.921)	(4.828)
Alte cheltuieli financiare	(2.817)	(895)
Total cheltuieli financiare	(17.867)	(8.445)
Venituri din dobânzi	366	4
Venituri din diferențe de curs valutar	10.058	1.283
Alte venituri financiare	1.202	3.706
Total venituri financiare	11.626	4.993
Total rezultat financiar, net	(6.241)	(3.452)

Comparativ cu anul 2021, în 2022 cheltuiala cu dobânzile a crescut cu 2.406 mii lei, ca urmare a creșterii soldului creditelor la 31 decembrie 2022 cu 44.675 mii lei coroborate cu majorări ale cheltuielilor cu dobânzile. În ceea ce privește rezultatele valutare, în cursul anului 2022 Grupul a înregistrat câștiguri nete din cursul valutar (2021: pierdere netă valutară de 3.544 lei), de 134 mii lei ca urmare a scăderii cursului valutar EUR/RON în cursul anului.

22. TAXE

(a) Impozite recunoscute în contul de profit și pierdere

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	12.568	13.190
Impozit pe profit curent	5.494	3.306
Total cheltuieli cu impozitele	18.062	16.496

(b) Reconcilierea cotei de impozitare efective

		<u>2022</u>		<u>2021</u>
Profit înainte de impozitare		102,829		95.296
Impozitul pe profit calculat utilizând cota de impozitare locală a entității	16%	(16.453)	16%	(15.247)
Cheltuieli și ajustări nedeductibile	16%	13.601	3%	2.821
Venituri neimpozabile	16%	(15.211)	6%	(5.393)
Recunoașterea unor pierderi fiscale nerecunoscute anterior	-	-	-	-
	18%	18.062	19%	16.496

(c) Diferențe temporare cumulative ce generează impozit amânat

	31-Dec-22		31-Dec-21	
	Bază impozabilă	Impozit	Bază impozabilă	Impozit
Imobilizări corporale	(1.394)	(223)	(1.394)	(223)
Investiții imobiliare	530.266	84.843	448.939	71.830
Stocuri	(13.756)	(2.201)	(14.644)	(2.343)
Creanțe comerciale și alte creanțe	(8.506)	(1.361)	(4.838)	(774)
	506.610	81.058	428.063	68.490
Pierderi fiscale care au generat impozit amânat				
	506.610	81.058	428.063	68.490

(d) Mișcări în soldurile impozitului amânat

	Sold net la 01.01.2022	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Sold la 31 decembrie 2021		Datorii
				Net	Active	
2022						
Imobilizări corporale	(223)	-	-	(223)	(223)	-
Investiții imobiliare	72.486	12.426	-	84.843	-	84.843
Creanțe comerciale și alte creanțe	(774)	-	-	(774)	(774)	-
Stocuri	(2.343)	142	-	(2.201)	(2.201)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	68.490	12.568	-	81.058	(3.854)	84.843

	Sold net la 01.01.2021	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Sold la 31 decembrie 2021		Datorii
				Net	Active	
2021						
Imobilizări corporale	(223)	-	-	(223)	(223)	-
Investiții imobiliare	71.486	13.260	(70)	72.486	-	72.486
Creanțe comerciale și alte creanțe	(774)	-	-	(774)	(774)	-
Stocuri	(2.343)	-	-	(2.343)	(2.343)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	67.490	13.260	(70)	68.490	(3.996)	72.486

23. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Grupul este expus la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

(a) Riscul de credit

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

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

	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	14.853	10.618
Numerar și echivalente de numerar	11	55.108	42.037
		<u>69.961</u>	<u>52.655</u>

Creanțe comerciale și alte creanțe

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

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

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

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
România	14.853	10.618
	14.853	10.618

Pierderi din depreciere

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	<u>31-Dec-22</u>			<u>31-Dec-21</u>		
	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea neta	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea neta
Neajunse la scadență	4.409	-	4.409	4.840	-	4.840
Restante între 1–30 de zile	4.237	-	4.237	2.210	-	2.210
Restante între 31–90 de zile	3.592	-	3.592	1.653	-	1.653
Restante între 91–120 de zile	2.615	-	2.615	1.915	-	1.915
Restante între 121–365 de zile	-	-	-	661	(661)	-
Restanțe mai mari de un an	5.790	(5.790)	-	2.621	(2.621)	-
	20.643	(5.790)	14.853	13.900	(3.282)	10.618

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

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

Numerar și echivalente de numerar

La 31 decembrie 2022, Grupul a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 55.108 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:

31-Dec-22	Valoare contabilă	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	387.765	386.718	117.863	62.431	199.095	7.329
Datorii comerciale și alte datorii	45.096	45.096	36.620	8.476	-	-
	432.861	431.814	154.483	70.907	199.095	7.329
Estimări de dobânzi viitoare	33.074	33.074	17.312	10.527	5.098	137
Total	465.935	464.888	171.795	81.434	204.193	7.466

31-Dec-21	Valoare contabilă	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
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	19.621	19.621	8.852	4.077	6.692	-
	437.401	437.401	269.596	107.517	60.288	0

(c) Riscul de piață

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

(d) Riscul valutar

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

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

	31-Dec-22	31-Dec-21
Active monetare		
Creanțe comerciale și alte creanțe	14.853	10.618
Numerar și echivalente de numerar	55.108	42.037
	69.961	52.655
Datorii monetare		
Împrumuturi	387.765	329.033
Datorii comerciale și alte datorii	39.811	77.416
	427.576	406.449
Expunere netă	(357.615)	(353.784)

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

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

	31 decembrie 2022	Mediu pentru 2022	31 decembrie 2021	Mediu pentru 2021
EUR	4,9474	4,9313	4,9481	4,9204

Analiză de sensibilitate

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

	31-Dec-22			31-Dec-21		
	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active și datorii monetare						
EUR	(358.624)	(35.862)	(35.862)	(353.794)	(35.379)	35.379

	31-Dec-22				31-Dec-21			
	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobânda	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobânda
Active monetare								
Creanțe comerciale și alte creanțe	14.853	-	-	14.853	36.135	-	-	36.135
Numerar și echivalente de numerar	55.108	-	-	55.108	42.037	-	-	42.037
	69.961	-	-	69.961	78.172	-	-	78.172
Datorii monetare								
Împrumuturi	387.765	387.765	-	-	337.033	182.655	154.378	-
Datorii comerciale și alte datorii	45.096	-	-	45.096	80.747	-	-	80.747
	432.861	387.765	0	45.096	417.780	182.655	154.378	80.747

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

	Valoare contabilă	
	31-Dec-22	31-Dec-21
Instrumente cu rată fixă		
Active financiare	-	-
Datorii financiare	32.607	154.378
	32.607	(154.378)
Instrumente cu rată variabilă		
Datorii	(355.158)	(182.655)
	(355.158)	(182.655)

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

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

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

O modificare a ratelor de dobândă cu 100 puncte de bază la data raportării ar fi determinat creșterea sau descreșterea capitalurilor proprii și a profitului sau pierderii cu 3.552 (2021: 1.826). Această analiză presupune că toate celelalte variabile, în special cursurile de schimb valutar, rămân constante.

	Profit / (Pierdere)	
	Scădere de 100 puncte procentuale	Creștere de 100 puncte procentuale
31 decembrie 2022		
Instrumente cu rată variabilă	3.552	(3.552)
	Profit / (Pierdere)	
	Scădere de 100 puncte procentuale	Creștere de 100 puncte procentuale
31 decembrie 2021		
Instrumente cu rată variabilă	1.856	(1.856)

Comparativ cu 2021, expunerea la modificările ratelor de dobândă în 2022, a crescut cu 1.725. acest lucru se datorează creșterii soldului datoriilor cu dobândă variabilă cu 173 mii lei.

24. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

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

25. 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 21 martie 2023 pentru a se răspunde obiecțiunilor formulate la raportul de expertiză contabilă. Studiul raportului de expertiză efectuat în cauză.

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

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

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

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca au declarat apel. Următorul termen acordat în faza de apel este 22 februarie 2023.

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

În anul 2018, Impact a formulat o acțiune în contradictoriu cu Statul Român și Primăria Municipiului București, în vederea constatării existenței dreptului de proprietate având ca obiect terenul în suprafață de 258.925,36 mp situat în Municipiul București, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sectorul 6 (“Terenul”),

astfel cum este identificat în documentația cadastrală nr. 6515/2/6/1, care a stat la baza intabulării în Cartea Funciară nr. 59472, deschisă la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 6.

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

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

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

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

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

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

c) Litigiul inițiat de „Asociația EcoCivica”

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

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

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

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

26. ENTITĂȚI AFILIATE

Tranzacții cu membrii cheie ai conducerii

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

Remunerațiile pentru perioada încheiată la 31 decembrie 2022 ale administratorilor sunt aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor.

Remunerarea conducătorilor societății în anul 2022 a fost în suma totală de 2,749,217 RON (2021: 3.005.079 RON). Pentru mai multe detalii a se vedea Raportul de Remunerare care este parte din raportul anual al Grupului.

Tranzacții cu acționarii

În anul 2022, Grupul nu a declarat și nu a plătit dividende acționarilor săi. A se vedea nota 12 – Capital Social, pentru detalii privind beneficiarul final.

27. ACHIZITIA UNEI FILIALE

Strategia de dezvoltare a Grupului este bazată pe integrare pe verticală (companii de construcții, firmă de arhitectură) pentru eficientizarea activităților grupului, îmbunătățirea calității și controlului asupra producției (calendar și costuri) și optimizarea procesului de dezvoltare a proiectului.

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

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

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

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

DATA DE REFERINȚA PENTRU TRANZACȚIE 31.08.2022

Evaluarea activului net pentru alocarea prețului de achiziție - Colliers

(sumele în lei)

Valoare activ net la

31.08.2022

9.164.402

Ajustări		2.888.677	
Valoare activ net ajustat		12.053.079	
din care	Active la valoare justă	51.785.890	NCI
	Obligații/Datorii	- 39.732.810	
Numerar transferat majorare capital		9.310.000	
Activ net achiziționat		21.363.079	
Participația achiziționată		51.01%	48.99%
Preț plătit		14.440.000	
distribuit astfel:			
	plată acțiuni	5.130.000	
	majorare capital	245.000	
	primă de majorare	9.065.000	
Activ net participare achiziționată		10,897,307	
Activ net participare minoritară			10.465.772

Din calculele precedente rezulta un fond de rulment in valoare de 3.543 mii lei care a fost inclus in Situația consolidata a poziției financiare in secțiunea de active imobilizate.

Activ net ajustat	Valoare contabila	Ajustare	Valoare justa
-Valori in lei-	- data de referință 31.08.2022-		
ACTIVE	47.168.489	4.617.400	51.785.890
Active imobilizate	6.232.724	8.023.984	14.245.708
Active necorporale	117.689	227.414	345.103
Active corporale, din care:	6.115.035	7.796.570	13.911.605
- Terenuri si amenajări	321.498	3.223.524	3.545.022
- Clădiri si construcții	2.469.476	2.742.862	5.212.338
- Echipamente	6.466.451	(1.312.206)	5.154.245
- Amortizarea clădirilor si echipamentelor	(3.142.389)	3.142.389	-
Active circulante	40.615.783	(3.406.584)	37.209.199
Stocuri	5.942.950	-	5.942.950
Creanțe comerciale	23.536.616	(1.100.811)	22.435.805
Alte creanțe	11.136.217	(2.305.772)	8.830.444
Casa si investiții pe termen scurt	319.982	-	319.982
DATORII/OBLIGATII	(38.004.087)	(1.728.723)	(39.732.810)
Datorii comerciale, din care	(13.789.112)	-	(13.789.112)
- Avansuri de la clienți	(6.221.146)	-	(6.221.146)
- Datorii sociale/legate de angajați	(759.301)	-	(759.301)
Datorii legate de impozite si taxe, din care	(1.862.129)	(1.728.723)	(3.590.851)
- TVA	(1.594.892)	-	(1.594.892)
- Impozit amânat	-	(1.728.723)	(1.728.723)
Datorii financiare, din care	(15.372.400)	-	(15.372.400)
- Bancare	(11.267.040)	-	(11.267.040)
- Leasing	(4.105.360)	-	(4.105.360)
Valoare activ net la data ajustării	9.164.402	2.888.677	12.053.080

28. REZULTATUL PE ACȚIUNE

Având în vedere schimbările petrecute în timpul anului 2022 în numărul de acțiuni, conform prevederilor IAS33, Societatea a retratat de asemenea valorile comparative ale rezultatului pe acțiune aferente anului 2021, întrucât numărul mediu ponderat de acțiuni din 2021 a trebuit să considere și aceste operațiuni înregistrate în anul 2022.

	2022	2021
Profit atribuit acționarilor companiei mamă	85.623	78.800
Numărul de acțiuni ordinare medii în cursul anului (mii buc)	2.331.358	2.243.487
Rezultat de baza pe acțiune (lei/ acțiune)	0,0367	0,0351

29. CHELTUIELI CU AUDITORUL GRUPULUI

În anul 2022 auditorul statutar Ernst & Young Assurance Services S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 114.000 EUR (2021: 100.000 EUR) (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale consolidate și individuale ale Societății și ale filialelor și asociatelor sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, au fost în suma de 5.000 EUR (2021: 9.500), reprezentând în principal alte servicii de asigurare în legătură cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

30. EVENIMENTE ULTERIOARE

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

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

Dosarul este în procedura de regularizare.

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre actionarii Impact Developer & Contractor SA

Raport asupra auditului situatiilor financiare consolidate

Opinia

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

In opinia noastra, situatiile financiare consolidate anexate ofera o imagine fidela si justa a pozitiei financiare consolidate a Grupului la data de 31 decembrie 2022, cat si a performantei financiare consolidate si a fluxurilor de trezorerie consolidate ale acestuia pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, asa cum au fost adoptate de Uniunea Europeana.

Bazele opiniei

Noi am efectuat auditul conform Standardelor Internationale de Audit (ISA), Regulamentului (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European si al Consiliului din 16 aprilie 2014 („Regulamentul (UE) nr. 537/2014”) si Legii nr. 162 /2017 („Legea 162/2017”). Responsabilitatile noastre conform acestor standarde sunt descrise mai detaliat in sectiunea „Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare consolidate” din raportul nostru. Suntem independenti fata de Grup conform Codului International de etica al profesionistilor contabili (inclusiv standardele internationale de independenta) emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Regulamentul (UE) nr. 537/2014 si Legea 162/2017, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si conform Codului IESBA. Consideram ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a constitui baza pentru opinia noastra.

Aspecte cheie de audit

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

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

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

Aspect cheie de audit	Modul in care aspectul a fost adresat in cadrul auditului
Evaluarea investitiilor imobiliare (653.725 mii RON)	
<p>Grupul detine un portofoliu de investitii imobiliare care reprezinta 45% din totalul activelor Grupului la 31 decembrie 2022.</p> <p>Evaluarea investitiilor imobiliare este unul din factorii cheie in determinarea activelor nete ale Grupului si randamentului total si prezinta o senzitivitate crescuta datorita volatilitatii curente a pietelor.</p> <p>Valorile juste au fost evaluate de catre Grup in baza rapoartelor de evaluare efectuate de catre un specialist evaluator independent cu experienta in domeniu si au necesitat expertiza specifica si folosirea de judecati semnificative, estimari si ipoteze cheie, dand nastere unui risc crescut de erori semnificative.</p> <p>Datorita importantei investitiilor imobiliare la 31 decembrie 2022 si a rationamentelor, estimarilor si ipotezelor semnificative utilizate in evaluare, consideram evaluarea investitiilor imobiliare un aspect cheie de audit.</p> <p>Grupul prezinta detalii privind politica contabila, evaluarea valorii juste si rationamentele, estimarile si ipotezele aferente utilizate pentru investitiile imobiliare in notele 4, 5 si 8 ale situatiilor financiare consolidate.</p>	<p>Procedurile de audit efectuate cu privire la evaluarea investitiilor imobiliare au inclus printre altele urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Am inteles la nivel detaliat procesele interne ale Grupului, politicile si metodologiile folosite de catre conducere pentru evaluarea investitiilor imobiliare si fluxul aferent de documentatie; o atentie sporita a fost acordata impactului contextului macroeconomic actual (revenirea dupa pandemia COVID-19, criza energetica si inflatia crescuta) pentru a intelege modul in care acesta a fost luat in considerare in ipotezele evaluarii, prin intermediul discutiilor purtate cu specialistul independent al conducerii si discutii suplimentare cu specialistii nostri interni in domeniul evaluarii; ▪ Am reconciliat valorile juste inregistrate in situatiile financiare consolidate cu valorile determinate de catre specialistul independent al Grupului; ▪ Am implicat specialistii nostri in evaluare pentru a ne asista cu: <ul style="list-style-type: none"> ○ evaluarea, folosind cunostintele lor despre piata, si coroborarea rationamentelor legate de piata si ipotezele de evaluare utilizate de specialisti pentru investitiile imobiliare prezentate in situatia consolidata a pozitiei financiare; ○ evaluarea conformitatii metodelor de evaluare aplicate cu standardele de evaluare aplicabile; si

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

Alte informatii

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

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

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

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

Conducerea Grupului are responsabilitatea intocmirii si prezentarii fidele a situatiilor financiare consolidate in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara asa cum au fost adoptate de Uniunea Europeana, si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare consolidate care sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

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

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

Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare consolidate

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

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

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

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

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

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

Raport cu privire la alte cerinte legale si de reglementare

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

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

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

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

Numirea si aprobarea auditorului

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

Consecventa cu raportul suplimentar adresat Comitetului de Audit

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

Servicii non-audit

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

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

Raport asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare consolidate incluse in Raportul Consiliului de Administratie cu cerintele Regulamentului ESEF

Am efectuat un angajament de asigurare rezonabila asupra conformitatii situatiilor financiare consolidate ale societatii Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) si ale filialelor sale (impreuna denumite „Grupul”) pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022, incluse in fisierul electronic anexat „315700KVJODVH5IBI827-2022-12-31-ro.zip” (identificat cu cheia „e904afd88bc3519e39736b3d1182639e4eb9d618fa4b18acacbb03dcff50a771”) cu cerintele Regulamentului delegat (UE) 2018/815 al Comisiei din 17 decembrie 2018 de completare a Directivei 2004/109/CE a Parlamentului European si a Consiliului in ceea ce priveste standardele tehnice de reglementare privind specificarea unui format de raportare electronic unic („Regulamentul ESEF”). Opinia noastra este exprimata exclusiv in ceea ce priveste formatul electronic al situatiilor financiare consolidate si nu adreseaza alte informatii incluse in Raportul Consiliului de Administratie.

Descrierea obiectului si a criteriilor aplicabile

Conducerea a intocmit formatul electronic al situatiilor financiare consolidate ale Grupului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 in conformitate cu cerintele Regulamentului ESEF si pentru a se conforma cu acestea.

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

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta

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

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

Responsabilitatea auditorului

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

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

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

Independenta noastra si managementul calitatii

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

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

Sumarul procedurilor efectuate

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

- am obtinut o intelegere a controlului intern si procesele legate de aplicarea Regulamentului ESEF in ceea ce priveste situatiile financiare consolidate ale Grupului, inclusiv intocmirea situatiilor financiare consolidate ale Grupului in format XHTML si etichetarea in limbaj care poate fi citit automat (iXBRL);
- am testat validitatea formatului XHTML aplicat;
- am verificat daca formatului electronic, lizibil pentru om, al situatiilor financiare consolidate (XHTML) corespunde situatiilor financiare consolidate auditate;
- am evaluat caracterul complet al etichetarii informatiilor din situatiile financiare consolidate utilizand limbajul care poate fi citit automat (iXBRL) conform cerintelor Regulamentului ESEF;
- am evaluat caracterul adecvat al etichetelor iXBRL aplicate, selectate din taxonomia de baza si crearea extensiilor pentru elementele din taxonomia extinsa specificata in Regulamentul ESEF, in cazul in care nu au existat elemente adecvate in taxonomia de baza;
- am evaluat ancorarea extensiilor taxonomiei de elementele din taxonomia extinsa specificata in Regulamentul ESEF.

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

Alte aspecte

Incertitudine juridica referitoare la conformitatea interpretarii cerintelor europene aplicabile

Datorita procesului de conversie ales de Grup cu privire la informatiile din notele la situatiile financiare consolidate in format iXBRL ("etichetare in bloc"), transformarea situatiilor financiare consolidate in formatul ESEF nu este complet citibila automat intr-un mod inteligibil. Conformitatea din punct de vedere juridic a interpretarii de catre management, conform careia, citirea automata intr-un mod inteligibil a informatiilor structurate in note nu este solicitata in mod explicit de catre Regulamentul delegat (UE) 2018/815 pentru etichetarea in bloc a notelor, este subiectul unei incertitudini juridice, ceea ce reprezinta, in consecinta, o incertitudine inerenta si in auditul nostru.

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

Pe baza procedurilor pe care le-am desfasurat, in opinia noastra, formatul electronic al situatiilor financiare consolidate ale Grupului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022, este intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele Regulamentului ESEF.

In numele,

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



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

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de audit: ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA77

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Dimitriu Alina
Registrul Public Electronic: AF1272

Bucuresti, Romania
31 martie 2023

DECLARATIE

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

S-au intocmit situatiile financiare anuale consolidate la 31/12/2022 pentru :

Entitate: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

Judetul: 40--BUCURESTI

Adresa: localitatea BUCURESTI, Drumul Padurea Mogosoia, Nr. 31-41, tel. 0212307570

Numar din registrul comertului: J40/7228/2018

Forma de proprietate: 34--Societati comerciale pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN): 4110--Dezv.(promovare)
imobiliara

Cod unic de inregistrare: 1553483

Subsemnata Mihaela Iuliana Urda,

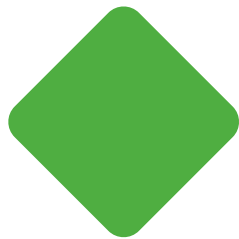
conform art.10 alin.(1) din Legea contabilitatii nr.82/1991, avand calitatea de Presedinte al Consiliului de Administratie al Impact Developer& Contractor imi asum raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale consolidate la 31/12/2022 si confirm urmatoarele:

a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale consolidate sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile.

b) Situatiile financiare anuale consolidate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.

c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Semnatura



CAPITOL 3

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

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

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

CONȚINUT:**PAGINA:**

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

	<u>Notă</u>	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	8	21.545	14.162
Imobilizări necorporale		114	144
Active aferente dreptului de utilizare	8	1.485	-
Creanțe imobilizate	12	67.197	-
Investiții imobiliare	9	678.669	568.758
Active financiare	11	36.216	56.542
Total active imobilizate		805.226	639.606
Active circulante			
Stocuri	10	429.405	268.290
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	33.892	108.321
Plăți în avans	12	14.854	15,353
Numerar și echivalente de numerar	13	46.857	36.171
Total active circulante		525.008	428.135
Total active		1.330.234	1.067.741
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	598.884	401.214
Prime de capital		40.493	(4.475)
Rezervă din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		38.318	12.389
Acțiuni proprii	15	(268)	(841)
Rezultatul reportat		160.755	289.279
Total capitaluri proprii		841.183	700.567
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	16	232.860	88.830
Datorii comerciale și alte datorii	17	12.260	5.514
Impozit amânat	23	81.058	68.490
Total datorii pe termen lung		326.178	162.834

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE
ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31
DECEMBRIE 2022
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE
ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31
DECEMBRIE 2022



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

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

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

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

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2021		272.464	65.711	3.001	12.389	(2.675)	286.193	637.083
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	64.849	64.849
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	64.849	64.849
Tranzacții cu acționarii societății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	15	-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	-	-
Majorare capital social	14	131.250	(69.487)	-	-	-	(61.764)	-
Micșorare capital social prin anulare acțiuni	14	(2.500)	(699)	-	-	3.199	-	-
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	-	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2021		401.214	(4.475)	3.001	12.389	(841)	289.279	700.567

	Note	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Profit net		63.329	64.849
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		(66.854)	(75.298)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	9	(77.660)	(86.651)
Câștig din cedarea imobilizărilor corporale	8	(626)	-
Reluarea pierderii din deprecierea imobilizărilor corporale	8	251	230
Amortizarea	8	1.398	727
Plăți pe baza de acțiuni	15	1,015	-
Venituri financiare	22	(13.751)	(8.520)
Cheltuieli financiare	22	9.951	5.955
(Scădere)/creștere impozit amânat	23	12.568	13.190
		(114.964)	(75.069)
Ajustări ale fondului de rulment			
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	12	26.336	19.375
Scăderea plăților anticipate		(976)	-
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	10	(167.937)	(111.657)
(Scădere)/creștere a altor datorii și a datoriilor contractuale	17	28.548	19.771
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	18	(935)	621
Impozitul pe venit plătit	17	-	(2.789)
		(118.489)	(74.679)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare			
Activități de investiții			
Împrumuturi acordate filialelor	27	(43.894)	(54.649)
Rambursări de împrumuturi încasate de la filiale	27	30.874	81.776
Investiții în filiale	27	(14.695)	-
Restituirea sumelor investite în filiale		31.154	1.798
Achiziție de imobilizări corporale și necorporale	8	(1.864)	(2.460)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	9	(32.987)	(31.130)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	8	(14.978)	(8.346)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	8	1.538	152
Dividende încasate		1.041	
Dobânzi încasate		3.640	12.397
		(40.172)	(462)
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții			

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

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

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

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

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

	Țara de înregistrare	Natura activității	% acționariat la 31 decembrie 2022	% acționariat la 31 decembrie 2021
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzoo Management SRL (fosta Actual Invest House SRL)	România	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance SRL	România	Intermedieri financiare	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenwise Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Sericii de proiectare si arhitectura	51%	0%
R.C.T.I Company	Romania	Servicii de constructii	51,01%	0%

Societatea este una dintre primele societăți active în domeniul dezvoltării imobiliare în 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 2022, activitatea Impact Developer & Constructor SA a constat în principal în continuarea dezvoltării proiectelor rezidențiale Greenfield Băneasa din București și Boreal Plus din Constanța.

2. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

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

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

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

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

Managementul executiv al Societății

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

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

3. BAZELE ÎNTOCMIRII

a) Declarația de conformitate

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

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

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

schimbul bunurilor și serviciilor.

b) Principiul continuității activității

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

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

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

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

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

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

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

4. MONEDA 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.

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

b) Imobilizări corporale

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

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

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

Terenul nu se amortizează.

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

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

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

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

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

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

numerar care sunt în mare măsură independente de cele din alte active sau grupuri de active. Atunci când valoarea contabilă a unui activ sau CGU depășește suma recuperabilă, activul este considerat afectat și este prezentat la suma recuperabilă.

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

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

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

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

c) Imobilizări necorporale achiziționate separat

Imobilizările necorporale cu o durată de viață utilă determinată, achiziționate separat, sunt înregistrate la cost minus amortizarea acumulată și pierderile acumulate din depreciere. Amortizarea este recunoscută pe bază liniară pe durata de viață utilă estimată. Durata de viață utilă estimată și metoda de amortizare sunt

revizuite la sfârșitul fiecărei perioade de raportare, orice modificări ale estimării fiind contabilizate prospectiv. Imobilizările necorporale cu durată de viață utilă nedeterminată dobândite separat sunt înregistrate la cost minus pierderile acumulate din depreciere.

d) Investiții imobiliare

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

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

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

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

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

e) Stocuri

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

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

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

f) Creanțe comerciale și de altă natură

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

g) Active financiare

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

h) Numerar și echivalente de numerar

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

i) Capitalul social

• **Acțiuni ordinare**

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

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

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

j) Dividende

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

k) Acțiuni proprii

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

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

l) Împrumuturi

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

• Costurile îndatorării

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

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

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

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

m) Datorii comerciale și de altă natură

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

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

n) Provizioane

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

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

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

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

o) Venituri

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

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

- **Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale**

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

- **Venituri din refacturarea utilităților**

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

p) Impozitare

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

- **Impozitul curent**

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

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

- **Impozitul amânat**

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

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

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

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

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

q) Plata pe bază de acțiuni

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

r) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor

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

s) Contracte de leasing

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

Compania aplică o singură abordare de recunoaștere și evaluare pentru toate contractele de leasing, cu excepția contractelor de leasing pe termen scurt și a activelor de valoare mică. Societatea recunoaște

datorii de leasing pentru a efectua plăți de leasing și activele pentru dreptul de utilizare reprezentând dreptul de utilizare a activelor subiacente.

- **Activele cu drept de utilizare**

Societatea recunoaște activele cu drept de utilizare la data de începere a contractului de leasing (adică la data la care activul suport este disponibil pentru utilizare). Activele cu drept de utilizare sunt evaluate la cost, minus orice amortizare acumulată și pierderi din depreciere, și ajustate pentru orice reevaluare a 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.

- **Datorii de leasing**

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

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

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

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

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

leasingului.

t) Datorii contingente

O datorie contingentă este:

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

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

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

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

u) Evenimente ulterioare

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

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

v) Raportarea pe segmente

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

w) Investiții în subsidiare și întreprinderi asociate

O subsidiară este o entitate asupra căreia Societatea deține control.

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

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

Societatea determină dacă este necesară recunoașterea unei depreciere a investiției sale în subsidiare sau întreprinderi asociate. La fiecare dată de raportare, Societatea determină dacă există dovezi obiective că

investiția în asociată sau filială este depreciată. Dacă există astfel de dovezi, Societatea calculează valoarea deprecierei ca diferență între valoarea recuperabilă a întreprinderii asociate sau a subsidiarei și valoarea contabilă a acesteia și apoi recunoaște pierderea în contul de profit sau pierdere.

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

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

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

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

Evaluarea investițiilor imobiliare și a imobilizărilor corporale.

Societatea a obținut un raport emis de Colliers Valuation and Advisory S.R.L., care stabilește valorile de piață estimate pentru activele Societății (proprietățile dezvoltate pentru vânzare, stocuri și imobilizările corporale). Precedenta evaluare a activelor Societății a fost la 31 decembrie 2021. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, calificată profesional, care deține calificarea profesională relevantă recunoscută și experiență recentă în ceea ce privește amplasările și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai bună utilizare a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Aspecte juridice

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

d) Alocarea costurilor

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

7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

A) Modificări ale politicilor contabile și informațiilor de prezentat

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

adoptarea anticipata. IASB a emis amendamente la standardele IFRS, după cum urmează:

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

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

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

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

Modificările nu au avut impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

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

Modificările nu au avut impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

• IFRS 17: Contracte de asigurare

Standardul este în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, cu adoptarea anticipată permisă, cu condiția ca entitatea să aplice, de asemenea, IFRS 9 Instrumente financiare la sau înainte de data la care aplică pentru prima dată IFRS 17. Acesta este un nou standard de contabilitate pentru contractele de asigurare, care acoperă recunoașterea, măsurarea și cerințe de prezentare. IFRS 17 se aplică tuturor tipurilor de contracte de asigurare emise, precum și anumitor garanții și instrumente financiare cu participare discreționară. Societatea nu are contracte în domeniul de aplicare al IFRS 17; prin urmare aplicarea acestui standard nu are impact asupra performanței financiare, poziției financiare sau fluxurilor de numerar ale Societății.

• IFRS 17: Contracte de asigurare

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

IFRS 17, cu obiectivul de a oferi un model contabil util pentru contractele de asigurare, stabilește principii

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

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

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

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

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

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

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

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

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2023, cu adoptarea anticipată permisă și se aplică modificărilor politicilor contabile și modificărilor

estimărilor contabile care au loc la sau după începutul perioadei respective. Modificările introduc o definiție a estimărilor contabile și anume valorile monetare din situațiile financiare care sunt supuse incertitudinii de măsurare, dacă acestea nu rezultă dintr-o corecție a erorii perioadei anterioare. De asemenea, amendamentele clarifică ce sunt modificările estimărilor contabile și cum diferă acestea de modificările politicilor contabile și corecții de erori. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

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

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

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

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

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu adoptarea anticipată permisă. Modificările sunt menite să îmbunătățească cerințele pe care un vânzător-locatar le folosește în măsurarea datoriilor din leasing care decurg dintr-o tranzacție de vânzare și preluare înapoi în leasing conform IFRS 16, în timp ce nu modifică contabilizarea contractelor de leasing care nu au legătură cu tranzacțiile de vânzare și preluare înapoi în leasing. În special, vânzătorul-locatar determină „plăți de leasing” sau „plăți de leasing revizuite” în așa fel încât locatarul-vânzător să nu recunoască nicio sumă din câștigul sau pierderea care are legătură cu dreptul de utilizare pe care îl păstrează. Aplicarea acestor cerințe nu împiedică vânzătorul-locatar să recunoască, în contul profit sau

pierdere, orice câștig sau pierdere legata de încetarea parțială sau totală a unui contract de leasing. Un vânzător-locatar aplică modificarea retroactiv, în conformitate cu IAS 8, tranzacțiilor de vânzare și preluare înapoi in leasing încheiate după data aplicării inițiale, fiind începutul perioadei anuale de raportare în care o entitate a aplicat pentru prima dată IFRS 16. Amendamentele nu au fost încă aprobate de UE. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

8. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

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

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

Tipuri de contracte de leasing

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

Active aferente dreptului de utilizare

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

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

9. INVESTIȚII IMOBILIARE

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

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

Principalele terenuri din investiții imobiliare

Activ	31 decembrie 2022		31 decembrie 2021	
	mp	mii lei	mp	mii lei
Teren Greenfield Băneasa (București)	217.852	281.511	200.719	228.431
Teren Bd. Barbu Văcărescu (București)	25.424	176.078	25.424	157.961
Teren Bd. Ghencea–Bd. Timișoara (București)	258.895	160.098	258.925	128.106
Total	502.171	514.498	485.038	514.498

Adițiile de investiții imobiliare includ în principal:

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

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

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

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

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

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

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 26.

Procese de evaluare

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

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

Ierarhia valorii juste

În baza datelor de intrare utilizate în tehnica de evaluare, valoarea justă a investițiilor imobiliare a fost clasificată la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 31 decembrie 2022. Evaluarea este considerată corespunzătoare date fiind ajustările aplicate datelor observate pentru terenuri comparabile și evaluări de construcții. Aceste ajustări se bazează pe amplasament și stare, nefiind direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelul 2 la nivelul 3 în timpul exercițiului financiar.

Tehnici de evaluare

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

Activ	Principalii parametrii la 31 decembrie 2022	Principalii parametrii la 31 decembrie 2021
Teren Greenfield Băneasa	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 240 - 450 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -26% reducere la +37% Premium 	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 250 - 450 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -47% reducere la +18% premium
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	<ul style="list-style-type: none"> Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 1.254 EUR/mp - 2.537 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -40% reducere la +20% Premium 	<ul style="list-style-type: none"> Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 814 EUR/mp - 2.348 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -40% reducere la +55% premium
Teren Blvd. Ghencea - Timișoara	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 80 - 165 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la reduceri de -5% la +75% 	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 90 - 150 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de -25%

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

10. STOCURI

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

Stocurile sunt reprezentate de:

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

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

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

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

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

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

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

11. ACTIVE FINANCIARE

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

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociați:

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

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

12. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

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

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

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neîncasate:	
Sold la 01.01.2022	1.790
Reversare provizion (creanțe încasate)	(491)
Constituire provizion nou	977
Sold la 31.12.2022	2.276

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

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

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

13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

14. CAPITAL SOCIAL

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

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

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	57.76%	59.97%
Andrici Adrian	12.73%	15.98%
Persoane juridice	19.70%	12.45%
Persoane fizice	9.82%	11.60%
	100%	100%

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

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

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

În data de 30.06.2022 capitalul social al Societății a fost majorat cu suma de 165.923.129,50 lei, prin încorporarea parțială a rezultatului reportat nerepartizat în exercițiile financiare precedente. Majorarea capitalului a fost realizat prin emiterea unui număr de 663.692.518 acțiuni noi. Fiecărui acționar înregistrat în Registrul Acționarilor Societății la data de înregistrare 21.07.2022 i s-a alocat 2 (doua) acțiuni gratuite la

5 (cinci) acțiuni deținute. În urma majorării capitalului social, valoarea totală reprezintă 580.730.953,25 lei, fiind împărțit în 2.322.923.813 acțiuni, fiecare având o valoare nominală de 0,25 lei.

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

Rezervele constituite la nivelul Societății sunt detaliate mai jos:

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

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

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

Dividende

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

Managementul capitalurilor

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Datorii la active	2022	2021
Împrumuturi	330.351	234.319
Minus numerar și echivalente de numerar	(46.857)	(36.171)
Datorie netă	283.494	198.148
Total active	1.330.234	1.067.741
Datorii la active	21%	19%

15. ACȚIUNI PROPRII

Valori in mii lei	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Sold la 1 Ianuarie	841	2.675
Achiziție acțiuni proprii	442	1.365
Acțiuni proprii anulate in timpul anului	-	(2.500)
Plăți pe baza de acțiuni	(1015)	(699)
	268	841
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Număr acțiuni		
Sold la 1 Ianuarie	1.370.920	2.578.361
Achiziție acțiuni proprii	1.632.621	3.864.559
Acțiuni proprii anulate in timpul anului	-	(2.500.000)
Plăți pe baza de acțiuni	(2.265.000)	(2.572.000)
	738.541	1.370.920

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

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

La 31 decembrie 2022, Grupul are în sold acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 268 mii lei (decembrie 2021: 841 mii lei).

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

recompensării lor pentru activitatea desfășurată în cadrul Societății.

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

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

16. ÎMPRUMUTURI

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

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

Termenii și scadențele împrumuturilor

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

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

* Inclusive soldul dobânzilor de plata, unde este cazul

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

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100 de mii euro și o valoare nominală totală de 12.000 mii EUR, emise în formă materială, de către două fonduri de investiții administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI), care au acceptat Oferta la aceiași data. Obligațiunile au fost oferite inițial la un preț al emisiunii de 98.400 euro pe obligațiune (respectiv 11.808 mii EUR per numărul total de obligațiuni) Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 și sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii, cu condiția ca la 42 de luni de la data emisiunii, Societatea să răscumpere în mod obligatoriu 50% din valoarea nominală a obligațiunilor. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6% pe an,

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

plătibile de doua ori pe an. În data de 01 februarie 2021, Societatea a semnat un acord de prelungire a maturității pentru suma de 6.000 mii EUR până la data scadentă a obligațiunilor, respectiv ianuarie 2022. În Ianuarie 2022, împrumutul a fost rambursat integral, la termenul prevăzut în contract.

Obligațiunile sunt garantate în principal cu o ipoteca imobiliară de prim rang ce acoperă obligațiile rezultând din obligațiuni, până la valoarea maximă garantată de 18.000 mii EUR (optsprezece milioane de euro), constituită asupra șapte loturi de teren cu o suprafață totală de 154.308 mp situată în București, sector 1, România, aflate în proprietatea exclusivă a Societății, precum și asupra accesoriilor acestora. Societatea are o opțiune de răscumpărare anticipată a Obligațiunilor, care poate fi exercitată începând cu cea de a doua dată de plată a dobânzii, cu condiția ca valoarea minimă răscumpărată să fie de cel puțin 1.100 mii EUR.

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

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

În decembrie 2020, Societatea a desfășurat o nouă emisiune de obligațiuni de tip Plasament Privat în valoare de 6.581 mii EUR cu o rată de dobândă fixă de 6,4% p.a., plătibilă semestrial. Obligațiunile au fost emise de Societate cu data de 24 decembrie 2020, au o maturitate de 6 ani și au fost listate în luna mai pe Piața Reglementată a BVB.

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

În mai 2021 Societatea a contractat două credite denominate în EUR și lei de la CEC Bank SA., în vederea dezvoltării proiectului Boreal Plus din Constanța. Prima facilități de credit este în valoare de 9.880 mii EURO și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilitățile a doua în valoare de 3.500 mii RON reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 20 de luni de la momentul acordării.

În noiembrie 2021 Societatea a contractat un credit 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 de 2.000 mii EUR, cu maturitate în 36 luni de la acordare.

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

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

17. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Datorii pe termen lung		
Garanții	11.352	5.514
Datorii aferente contractelor de leasing	908	-
	12.260	5.514
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	23.062	21.373
Avansuri primite de la clienți	35.946	28.149
Datorii aferente contractelor de leasing	342	-
Datorii fiscale	292	-
Datorii către angajați	716	-
Dividende de plată	177	187
Datorii în relație cu părți afiliate	547	145
Alte datorii	3.947	7.999
	65.029	57.563
	77.289	63.077

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

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

Datorii aferente contractelor de leasing

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

18. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

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

Provizioanele în valoare de 353 mii lei sunt reprezentate de:

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

19. VENITURI

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

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

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

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

Analiza vânzărilor pe proiecte:

Veniturile Societății împărțite pe proiecte se prezintă după cum urmează:

	2022	2021
Greenfield	70.696	27.844
Boreal Constanta	3.720	-
	74.416	27.844

20. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

21. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

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

22. CHELTUIELI SI VENITURI FINANCIARE

	2022	2021
Cheltuieli cu dobânzile	(1.455)	(4.251)
Venituri din dobânzi	6.362	6.738
Rezultat din schimbul valutar	63	(1.704)
Câștig la cedarea filialelor/asociațiilor	-	1.729
Rezultat net din Vânzarea de investiții financiare	(1.170)	54
	3.800	2.565

23. IMPOZIT PE PROFIT

(i) Impozite recunoscute în contul de profit și pierdere

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

(ii) Reconcilierea cotei de impozitare efective

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

	31 decembrie 2022		31 decembrie 2021	
	Diferențe temporare cumulative	Datorii/ (creanțe) privind impozitul amânat	Diferențe temporare cumulative	Datorii/ (creanțe) privind impozitul amânat
Imobilizări corporale	(1.394)	(223)	(1.394)	(223)
Investiții imobiliare	530.266	84.843	448.939	71.830
Stocuri	(13.756)	(2.201)	(14.644)	(2.343)
Creanțe comerciale și alte creanțe	(8.506)	(1.361)	(4.838)	(774)
	506.610	81.058	428.063	68.490
Pierderi fiscale care au generat impozit amânat	-	-	-	-
	506.610	81.058	428.063	68.490

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

(iv) Mișcări în soldurile impozitului amânat

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

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Societatea este expusa la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

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

(a) Riscul de credit

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

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

	Nota	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	33.765	108.321
Numerar și echivalente de numerar	13	46.857	36.171
		80.622	144.492

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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALA FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU PERIOADA DIN 2022, ÎNCHEIATĂ LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)

IMPACT

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

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
România	33.765	108.321
	33.765	108.321

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	31 decembrie 2022			31 decembrie 2021		
	Valoarea brută	Ajustare pentru depreciere	Valoarea netă	Valoarea brută	Ajustare pentru depreciere	Valoarea netă
Neajunse la scadență	18.661	-	18.661	33.411	-	33.411
Restanțe între 1–30 zile	6.737	-	6.737	44.331	-	44.331
Restanțe între 31–90 zile	4.789	-	4.789	13.933	-	13.933
Restanțe între 91–120 zile	3.578	-	3.578	10.133	-	10.133
Restanțe între 121–365 zile	1.221	(1.221)	-	6.267	(371)	6.267
Restanțe mai mari de un an	2.106	(2.106)	-	3.166	(2.549)	3.166
	37.092	(3.327)	33.765	111.241	(2920)	108.321

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

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

Numerar și echivalente de numerar

La 31 decembrie 2022, Societatea a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 102 mii lei (31 decembrie 2021: 553 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute la bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

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

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

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

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

(c) Riscul de piață

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

Riscul valutar

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

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

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

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

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

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>Mediu pentru 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>Mediu pentru 2021</u>
EUR	4,9474	4,9315	4,9481	4,9204

Analiza de senzitivitate

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

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

Riscul de rată a dobânzii

	Valoare contabilă	Rată variabilă	Rată fixă	Nepurtătoare de dobândă	Valoare contabilă	Rată variabilă	Rată fixă	Nepurtătoare de dobândă
Active monetare								
Creanțe comerciale și alte creanțe	33.765	-	33.765		108.321	-	108.321	-
Numerar și echivalente de numerar	46.857	-	-	46.857	36.171	-	-	36.171
	80.622	-	33.765	46.857	144.492	-	108.321	36.171
Datorii monetare								
Împrumuturi	330.351	297.790	32.561	-	234.319	79.941	154.378	-
Datorii comerciale și alte datorii	41.343	-	-	41.343	34.928	-	-	34.928
	371.694	297.790	32.561	41.343	269.247	79.941	154.378	34.928

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

	Valoare contabilă	
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Instrumente cu rată fixă		
Active financiare	-	-
Datorii financiare	(32.561)	(154.378)
	(32.561)	(154.378)
Instrumente cu rată variabilă		
Datorii	(265.229)	(79.941)
	(265.229)	(79.941)

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

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

25. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

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

26. CONTINGENTE

Litigii

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

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

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

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

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

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

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

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

Pe rolul Tribunalului Comercial Argeș a fost înregistrat Dosarul 1032/1259/2012 în cadrul căruia, Societatea de proiect (Clearline Development and Management SRL) solicita obligarea CLC la plata de despăgubiri estimate provizoriu la suma de 17.053.000 lei și dobânzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului până la data formulării cererii de chemare în judecată, în suma estimată de 500.000 lei. În acest dosar, până la data prezentei raportări, nu s-a pronunțat o hotărâre judecătorească, părțile fiind în stadiul administrării de probe, incluzând expertize tehnice și contabile, care au fost succedate de obiecțiuni și diverse cereri de completare ale părților litigante. Pe baza primelor expertize efectuate, atât subsidiara Societății, cât și Societatea, au înregistrat pierderi din deprecierea stocurilor până la valorile stabilite prin expertizele deja efectuate, fără a înregistra active contingente.

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

Următorul termen acordat în acest dosar este 14 aprilie 2022. Clearline a depus cerere de majorare a cuantumului obiectului cererii de chemare în judecată la suma de 24.532.741,65 LEI (TVA inclus) cu titlu

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

de prejudiciu cauzat lui Clearline (Lomb) de către pârâtă, rezultat din executarea proiectului „Cartierul Dealul Lomb”, la care se adaugă dobânda legală penalizatoare calculată până la data de 01.04.2021 în cuantum total de 13.862.967,16 LEI. Suma majorată a rezultat în urma administrării probei cu expertiză contabilă. În baza analizei informațiilor de la avocații externi și interni, Conducerea se aștepta ca Societatea să aibă casti de cauza la finalizarea acestui caz și ca valoarea investiției în subsidiara Clearline să fie recuperabilă.

b) Litigiul privind terenul din Bd. Barbu Văcărescu

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

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

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

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

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

Consultați Nota 9 pentru detalii despre investiție.

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

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

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

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

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

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

Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a fost comunicată către IMPACT în data de 04 octombrie 2021. Statul Român a formulat recurs. Recursul va fi soluționat de Înalta Curte de Casație și Justiție.

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

d) Litigiul inițiat de „Asociația Locuitorilor Cartier Greenfield”

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

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

La data prezentă acest litigiu este încheiat.

27. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIAȚE

a) Filialele Societății

Filialele Societății și natura activităților 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.	România	Administrare proprietăți
Bergamot Developments S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Bergamot Developments Phase II S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Impact Finance Developments S.R.L.	România	Activități secundare intermediarilor financiare
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenwise Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenfield Property Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Activități de proiectare și arhitectura
R.C.T.I Company SRL	Romania	Activități de construcții

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

b) Tranzacții cu membri cheie ai conducerii

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.

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

28. ACHIZITIA UNEI FILIALE

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

Data de referință a tranzacției este 31 august 2022.

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

29. PLĂȚI PE BAZĂ DE ACȚIUNI

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

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

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

30. CHELTUIELI CU AUDITORUL

În anul 2022 auditorul statutar Ernst & Young Assurance Services S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 114.000 EUR (2021: 100.000 EUR) (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale consolidate și individuale ale Societății și ale filialelor și asociatelor sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, au fost în suma de 5.000 EUR (2021: 9.500), reprezentând în principal alte servicii de asigurare în legătura cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

31. EVENIMENTE ULTERIOARE

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

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

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

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

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

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

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

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre actionarii Impact Developer & Contractor SA

Raport asupra auditului situatiilor financiare individuale

Opinia

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

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

Bazele opiniei

Noi am efectuat auditul conform Standardelor Internationale de Audit (ISA), Regulamentului (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European si al Consiliului din 16 aprilie 2014 („Regulamentul (UE) nr. 537/2014”) si Legii nr. 162 /2017 („Legea 162/2017”). Responsabilitatile noastre conform acestor standarde sunt descrise mai detaliat in sectiunea „Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare individuale” din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate conform Codului International de etica al profesionistilor contabili (inclusiv standardele internationale de independenta) emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Regulamentul (UE) nr. 537/2014 si Legea 162/2017, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si conform Codului IESBA. Consideram ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a constitui baza pentru opinia noastra.

Aspecte cheie de audit

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

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

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

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

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

Alte informatii

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare individuale

Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare individuale, luate in ansamblu, nu contin denaturari semnificative cauzate de eroare sau frauda si de a emite un raport de audit care sa includa opinia noastra.

Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, insa nu este o garantie ca un audit desfasurat in conformitate cu standardele ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, atat la nivel individual sau luate in ansamblu, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor luate in baza acestor situatii financiare individuale.

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

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

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

De asemenea, prezentăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicăm toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, ca ar putea să ne afecteze independența și, unde este cazul, acțiunile întreprinse pentru eliminarea amenințărilor cu privire la independența sau măsurile de protecție aplicate pentru a reduce acele amenințări.

Dintre aspectele pe care le comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut cea mai mare importanță în cadrul auditului asupra situațiilor financiare individuale din perioada curentă și, prin urmare, reprezintă aspecte cheie de audit.

Raport cu privire la alte cerințe legale și de reglementare

Raportare asupra unor informații, altele decât situațiile financiare individuale și raportul nostru de audit asupra acestora

Pe lângă responsabilitățile noastre de raportare conform standardelor ISA și descrise în secțiunea „Alte informații”, referitor la Raportul Consiliului de Administrație și Raportul de Remunerare, noi am citat aceste rapoarte și raportăm următoarele:

- a) în Raportul Consiliului de Administrație nu am identificat informații care să nu fie consecvente, sub toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare individuale la data de 31 decembrie 2022, atasate;
- b) Raportul Consiliului de Administrație, identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informațiile cerute de Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, cu modificările și clarificările ulterioare, Anexa 1, articolele 15-19 și articolele 26-27;
- c) pe baza cunoștințelor noastre și a înțelegerii dobândite în cursul auditului situațiilor financiare individuale întocmite la data de 31 decembrie 2022 cu privire la Societate și la mediul acesteia, nu am identificat informații eronate semnificative prezentate în Raportul Consiliului de Administrație;
- d) Raportul de remunerare identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informațiile cerute de articolul 107 (1) și (2) din Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare și operațiuni de piață.

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

Numirea și aprobarea auditorului

Am fost numiți auditori ai Societății de către Adunarea Generală a Acționarilor la data de 28 aprilie 2022 pentru a audita situațiile financiare individuale ale exercitiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022. Durata totală de misiune continuă, inclusiv reînnoirile (prelungirea perioadei pentru care am fost numiți inițial) și renumirile anterioare drept auditori a fost de doi ani, acoperind exercitiile financiare încheiate la 31 decembrie 2021 și la 31 decembrie 2022.

Consecventa cu raportul suplimentar adresat Comitetului de Audit

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

Servicii non-audit

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

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

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

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

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

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta

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

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

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

Responsabilitatea auditorului

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

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

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

Independenta noastra si managementul calitatii

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

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

Sumarul procedurilor efectuate

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

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

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

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

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

In numele,

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



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

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

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

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

Auditor financiar: Dimitriu Alina
Registrul Public Electronic: AF1272

Bucuresti, Romania
31 martie 2023

DECLARATIE

in conformitate cu prevederile art.30 din Legea contabilitatii nr.82/1991

S-au intocmit situatiile financiare anuale individuale la 31/12/2022 pentru:

—
Entitate: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

Judetul: 40--BUCURESTI

Adresa: localitatea BUCURESTI, Drumul Padurea Mogosoia, Nr. 31-41, tel. 0212307570

Numar din registrul comertului: J40/7228/2018

Forma de proprietate: 34--Societati comerciale pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN): 4110--Dezv.(promovare) imobiliara

Cod unic de inregistrare: 1553483

—
Subsemnata Mihaela Iuliana Urda,

conform art.10 alin.(1) din Legea contabilitatii nr.82/1991, avand calitatea de Presedinte al Consiliului de Administratie al SC Impact Developer& Contractor imi asum raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale individuale la 31/12/2022 si confirm urmatoarele:

a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale individuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile.

b) Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.

c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Semnatura

DECLARAȚIE

Subsemnații Mihaela Iuliana Urdă, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație, Constantin Sebeșanu, 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 emitentii de instrumente financiare și operațiuni de piață și art. 223 din Regulamentul ASF nr.5/2018 privind emitentii și operațiunile cu valori mobiliare,

Prin prezenta declarăm că, după cunoștințele noastre, situațiile financiar-contabile anuale (individuale și consolidate) la 31 decembrie 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.

Presedinte al Consiliului de Administratie

Mihaela Iulia Urda

Director General

Constantin Sebesanu

Director Financiar

Claudiu Bistriceanu