



IMPACT

Developing Sustainable Communities
Since 1991

RAPPORT TRIMESTRIAL T1 2022

16 MAI 2022

CUPRINS

ASPECTE PRINCIPALE	2
ACTIVITATEA OPERAȚIONALĂ	5
REZULTATE FINANCIARE	11
IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL	13
VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET	14
ALTE ASPECTE	16
ANEXA 1 – INDICATORI	18

Data raportului: 16 mai 2022

Entitatea emitentă: IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Sediul social: Willbrook Platinum Business & Convention Center,
Șos. București – Ploiești Nr. 172-176,
Clădirea A, Et. 1, București, Sect. 1

Tel: 021– 230.75.70/71/72, fax: 021– 230.75.81/82/83

Capital social subscris și integral vărsat: 414.807.824 lei

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

ASPECTE PRINCIPALE

PRIMELE 3 LUNI ALE ANULUI 2022 (“T1 2022”)

Creșterea EBITDA cu 100% și a marjei brute la 49%

ASPECTE FINANCIARE ȘI OPERAȚIONALE PRINCIPALE

- **118 unități vândute și pre-vândute**, din care **68** de pre-vânzări și rezervări la data de 31 martie 2022 cu o valoare de **11,7 milioane euro (57,88 milioane lei)**, care se vor transforma în venituri pe măsură ce apartamentele vor fi finalizate în perioadele următoare și **50** apartamente vândute în T1 2022 (62 în T2 2021) generând venituri de **7,37 milioane euro (36,45 milioane lei)** înregistrate în aceeași perioadă.
- **509 unități pre-vândute** inclusiv rezervări la data de 31 martie 2022 cu o valoare de **58,39 milioane euro (288,83 milioane lei)**, care se vor transforma în venituri pe măsura ce apartamentele vor fi finalizate în perioadele următoare, comparativ cu 226 unități înregistrate la 31 martie 2021.
- În T1 2022 **marja brută** s-a îmbunătățit considerabil crescând la 45% față de 29% în T1 2021, profitul brut având o **creștere consistentă de 49%**.
- La 31 martie 2022 valoarea totală activelor ajustate la valoarea justă în conformitate cu standardele EPRA este de 293 milioane euro.
- A fost realizată cu succes prima etapă a majorării de capital social. În cadrul plasamentului privat lansat în data de 3 ianuarie 2022 au fost subscrise 84.231.295 de acțiuni noi cu o valoare de subscriere de 58.961.906,50 lei. Prin urmare, în ianuarie 2022, capitalul social al IMPACT Developer & Contractor a fost majorat de la 393.750.000 lei la 414.807.823,75 lei, noul număr de acțiuni fiind de 1.659.231.295.
- În ianuarie 2022, Societatea a rambursat împrumutul din obligațiuni acordat de Credit Value Investment, în valoare de 12 milioane euro.
- Stadiu avansat de construcție al GREENFIELD PLAZA BĂNEASA care a adăugat valoare proiectului GREENFIELD BĂNEASA. GREENFIELD PLAZA BĂNEASA este un centru comunitar cu un strip-mall și un centru de wellness, care acoperă necesitățile comunității.
- IMPACT deține un portofoliu valoros de terenuri (aproximativ **73,50 ha**) care are un potențial de dezvoltare pentru proiecte, cu o valoare de piață estimată la **2 miliarde de euro**: BUCUREȘTI - GREENFIELD BĂNEASA (faze noi), LUXURIA CITY CENTER, GREENFIELD WEST, CONSTANȚA - BOREAL PLUS (faze noi), IAȘI - GREENFIELD COPOU.

PERSPECTIVE PENTRU URMĂTOARELE 12 LUNI

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

ALTE INFORMAȚII

- Începând cu 21 martie 2022 acțiunile IMPACT sunt introduse în componența indicilor FTSE Global Micro Cap.
- Detalii privind litigiile în care este implicat **IMPACT**, pot fi accesate în secțiunea ALTE ASPECTE și notele la situațiile financiare de la 31 martie 2022.

ACTIVITATEA OPERAȚIONALĂ

PRIMELE 3 LUNI ALE ANULUI 2022

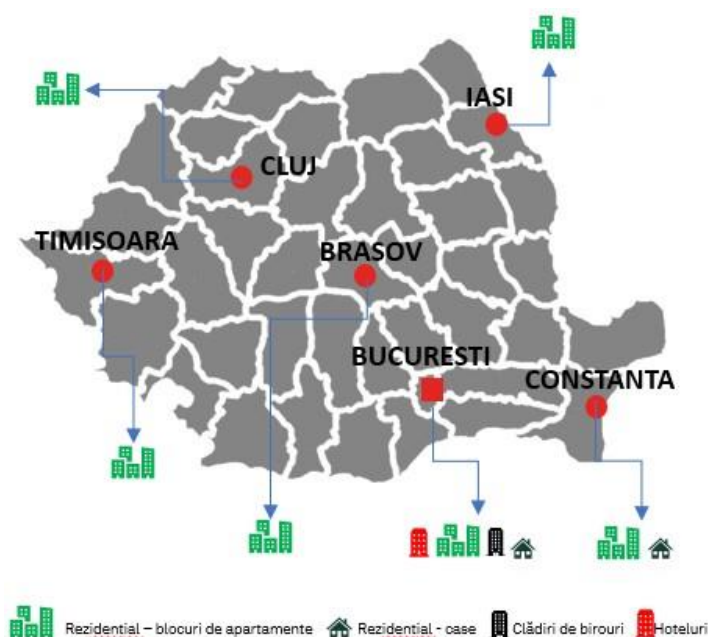
PROIECTE ÎN DEZVOLTARE

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

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

În primele 3 luni ale anului 2022, activitatea **IMPACT** a fost concentrată atât pe dezvoltarea proiectelor care sunt în prezent în construcție, cât și pe procesul de obținere a autorizațiilor necesare pentru dezvoltările a căror construcție este estimată să înceapă în 2022-2023, proiecte dezvoltate pe terenurile deținute. Proiectele sunt planificate și dezvoltate în mai multe faze și etape care se pot întinde pe mai mult de 3-10 ani (inclusiv autorizarea, începerea lucrărilor de construcție), în funcție de dimensiunea proiectului.

Până la 31 martie 2022, **IMPACT** a finalizat construcția ultimelor 130 de apartamente ale proiectului LUXURIA EXPOZIȚIEI (dezmembrarea și intabularea apartamentelor sunt în desfășurare și sunt estimate a fi finalizate până la jumătatea anului 2022) și a 41 de apartamente noi ale proiectului GREENFIELD BĂNEASA (dezmembrarea și intabularea apartamentelor finalizată la 31 decembrie 2021).



Proiecte în dezvoltare pe terenurile deținute

Construcția începută

- GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE în București
- BOREAL PLUS în Constanța

Construcția estimată să înceapă în 2022 - 2023

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

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

Proiect	Geo	Total Proiect		În construcție		În pregătire		Construcție		Valoare Estimată
Nume Locație Faze	Oraș	SCT mp	Unități	Unități	Mp	Unități	Mp	Start	Livrare	Mii Eur
Greenfield Baneasa Fazele 1,2,3	București	68.953	732	732	68.953			2021	2023	94.184
Greenfield Baneasa Fazele 4,5	București	38.404	435	435	38.404			2022	2024	59.577
Greenfield Baneasa Fazele 6,7	București	50.346	598			598	50.346	2023	2026	83.679
Greenfield Baneasa Fazele 8,9,10	București	228.025	2.485			2.485	228.025	2024	2027	63.968
Luxuria City Center	București	80.000	596	-	-	596	80.000	2023	2027	230.850
Greenfield West	București	494.040	5.528	-	-	5.528	494.040	2023	2025	301.306
Greenfield Copou	Iași	99.044	1.062	-	-	1.062	99.044	2022	2025	154.856
Boreal Plus (exclusiv apartamente)	Constanța	63.658	673	341	34.225	332	29.433	2020	2026	74.307
Total		1.122.470	12.109	1.508	141.582	10.601	980.888			1.062.727

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

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

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

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

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

Se estimează că proiectele menționate mai sus să fie completate cu noi proiecte la nivel național, întrucât vor fi achiziționate noi loturi de teren pentru a înlocui terenul dezvoltat, conform strategiei Societății. La 31 martie 2022, Societatea a identificat deja mai multe oportunități.

Detalii pe www.impactsa.ro, unde este publicată strategia **IMPACT** pentru 2022 – 2027. Tabelul de mai sus trebuie citit în contextul și împreună cu prezentarea strategiei menționată anterior.

GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE

- Proiect emblematic localizat în partea de nord a Bucureștiului, încadrat pe două laturi de 900 ha de pădure: Pădurea Băneasa și Pădurea Tunari.
- Început în 2007, cu un număr total de 6.839 unități din care 2.589 unități finalizate la 31 martie 2022.
- Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru mai mult de 3.650 de unități, din care pentru 1.264 unități a fost obținută autorizație de construire și pentru 598 unități a fost inițiată procedura privind obținerea autorizației de construire.
- Din unitățile cu autorizație de construire, 829 sunt în construcție și 41 unități au fost finalizate.
- Valoare adăugată proiectului prin GREENFIELD PLAZA BĂNEASA, un centru comunitar cu un strip-mall (rețea extinsă de magazine care acoperă nevoile comunității) și un centru de wellness (piscine interioare, piscină exterioară, terenuri de tenis, facilități de squash, sală de spinning dedicată și alte facilități de sport) aflate în prezent, într-un stadiu avansat de construcție.
- Include, de asemenea, construcția clădirii de birouri a Societății, finalizată în T1 2022.

- Prima școală publică și grădiniță construite într-un nou complex rezidențial. Școala și grădinița vor fi construite de Primărie pe terenul donat de catre Societate, autorizația de construire fiind eliberată în septembrie 2021.
- Alte facilități, pe lângă terminalul STB, planificate pentru rezidenți includ biserică și creșă.

BOREAL PLUS

- Amplasat în partea de nord a Constanței cu acces rapid la autostradă, centrul orașului, facilități pentru educație (campus și universitate), spitalul Ovidius, aproape de centre comerciale și cu vedere la lacul Siutghiol.
- 691 de unități, din care, a fost obținută autorizația de construire pentru 341 apartamente și 18 vile, iar pentru restul de 322 unități Societatea a demarat etapele necesare obtinerii acesteia.
- Cele 18 vile au fost finalizate în octombrie 2021, una dintre ele fiind vândută în aceeași lună.
- Facilitățile complexului includ grădiniță, loc de joacă pentru copii, un mic parc pentru rezidenți, vedere panoramică la lac și la mare, locuințe bine dimensionate și compartimentate, finisaje de foarte bună calitate (premium), arhitectură și design contemporan, centre comerciale mari precum Tom și Vivo, hipermarketuri, supermarketuri precum Carrefour, Mega Image, Kaufland, Penny Market și Auchan, magazine de proximitate.

LUXURIA CITY CENTER

- Amplasat în Barbu Văcărescu, în apropierea zonei centrale și de afaceri a Bucureștiului, una dintre zonele principale în care au fost dezvoltate proiecte imobiliare în ultimii ani.
- Un viitor proiect marca LUXURIA, care va oferi o priveliște spectaculoasă asupra orașului, fiind înconjurat de spații verzi și lacuri. Cu o arhitectură și un concept similare ansamblului LUXURIA EXPOZIȚIEI, care a primit recunoaștere internațională, noul proiect își propune să ridice standardul de calitate a locuirii pe segmentul premium.
- Este planificată începerea procesului pentru obținerea autorizației de construire.
- Va include un Hotel & Suits de 5* și o zonă comercială de aproximativ 8.000 mp construiți.

GREENFIELD WEST BUCUREȘTI

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

GREENFIELD COPOU RESIDENCE

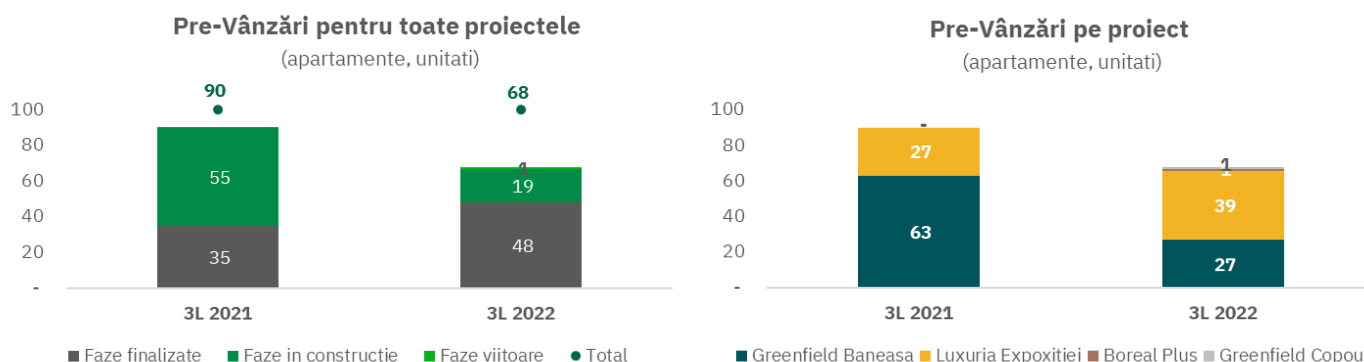
- Amplasat pe Dealul Copou, într-una dintre locațiile de prim rang ale municipiului Iași, lângă Grădina Botanică.
- Ansamblul se va integra armonios, prin blocuri cu regim mic de înălțime și prin includerea de spații verzi ample.

- Clădirile vor avea un consum de energie aproape egal cu zero, respectând noul standard în construcția de locuințe, nZEB, ce presupune un design sustenabil, tehnici de economisire a energiei și utilizarea de energie regenerabilă, precum panouri fotovoltaice.
- Plan Urbanistic Zonal (PUZ) existent, procesul pentru obținerea autorizației de construire este început.
- Va include GREENFIELD PLAZA COPOU, un centru comunitar cu mall, sală de sport și centru wellness.
- Facilitățile complexului includ 15.000 mp de spații verzi, asigurând zone de relaxare și spații de joacă pentru copii, grădiniță și after-school, centru de fitness.

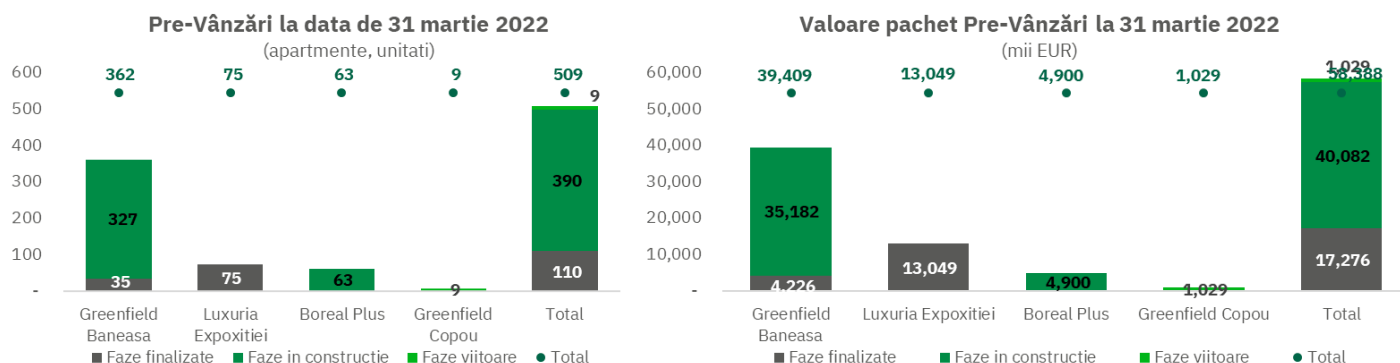
PRE-VÂNZĂRI ȘI VÂNZĂRI

Pre-Vânzări T1 2022

În primele 3 luni ale anului 2022 s-au pre-vândut 68 apartamente (6.134 mp, suprafață construită), ce vor fi înregistrate ca venituri în momentul vânzării apartamentelor, când acestea sunt livrate clienților și sunt încheiate contracte de vânzare-cumpărare.

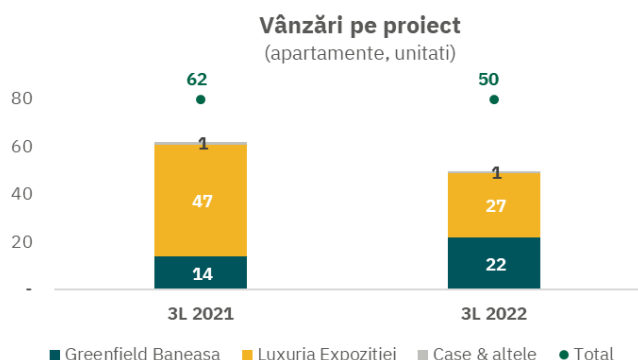


Astfel, la data de 31 martie 2022, **IMPACT** avea încheiate contracte de pre-vânzare și rezervări pentru 509 de apartamente (39.660 mpc) cu o valoare de 58,39 milioane euro, estimat a se transforma în venituri în T2 2022 – 2024. Din acestea, 79% se referă la proiecte sau faze de proiect în dezvoltare (399 apartamente, 41 milioane euro valoare pachet) și 21% se refera la proiecte finalizate (110 apartamente, 17,28 milioane euro).



Vânzări pentru T1 2022

Vânzările înregistrate și recunoscute ca venituri în T1 2022 reflectă noul ciclu de dezvoltare al proiectelor **IMPACT**, astfel proiectele în dezvoltare și dezvoltările viitoare vor contribui la venituri pe măsură ce sunt finalizate și vânzările realizate.



T1 2022: 50 unități, din care 49 de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și LUXURIA EXPOZIȚIEI (4.390 mpc, plus parcarile, boxele și curțile aferente), și 1 unitate din proiectele anterioare.

De asemenea, au mai fost vândute 23 de locuri de parcare.

T1 2021: 62 apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și LUXURIA EXPOZIȚIEI (5.257 mpc, plus parcarile, boxele și curțile aferente).

De asemenea, au mai fost vândute 22 locuri de parcare.

Pre-Vânzări și Vânzări pentru faze finalizate și în construcție la data de 31 martie 2022

La 31 martie 2022, aproximativ 90% din fazele finalizate în perioada 2007-2021 au fost contractate, luând în considerare atât Vânzările cât și Pre-Vânzările. Unitățile finalizate pentru GREENFIELD BĂNEASA, produsul adresat segmentului mediu al pieței rezidențiale, erau vândute în proporție de 99% la data de 31 martie 2022.

La data de 31 martie 2022, IMPACT avea 1.605 unități în construcție (cu autorizație de construire), din care pentru 1.038 unități, construcția era începută și pentru 567 de unități se preconizează ca procesul de construcție să înceapă în 2022/2023. Aproximativ 29% din unitățile în construcție pentru care construcția era în desfășurare erau pre-vândute la 31 martie 2022 (26,47% pentru GREENFIELD BĂNEASA).

Faze finalizate pe proiecte la 31 martie 2022

Proiect	Oraș	Total Apartamente	Vânzări	Pre- Vânzări	Vânzări & Pre-Vânzări		De vanzare	Construcție	
		unități			unități	%		start	livrare
Greenfield Băneasa	București	2,589	2,546	26	2,572	99.3%	17	2007	2021
Luxuria Expozitiei*	București	630	303	36	339	53.8%	291	2018	2021
Boreal Plus**	Constanța	18	1	-	1	5.6%	17	2020	2021
Total		3,237	2,850	62	2,912	90.0%	325		

* 130 apartamente pentru care construcția și recepția cu autoritățile au fost finalizate în 2021, dezmembrarea / intabularea apartamentelor este în curs și se estimează finalizarea procesului în iunie 2022

** 18 vile finalizate și intabulate în octombrie 2021

Faze în construcție la 31 martie 2022

Proiect	Oraș	Total	Vânzări	Pre-	Pre-Vânzări		De	Construcție	
		Apartamente		Vânzări	unități	unități	unități	unități	start
		unități	unități	unități	unități	%	unități		
Construcția începută*		829	-	309	309	37.3%	520	2020	2022
Construcția va începe**		435	-	-	-	0.0%	435	2022	2023
Greenfield Băneasa	București	1,264	-	309	309	24.4%	955	2020	2023
Construcția începută*		209	-	62	62	29.7%	147	2020	2022
Construcția va începe**		132	-	-	-	0.0%	132	2022	2023
Boreal Plus	Constanța	341	-	62	62	18.2%	279	2020	2023
Construcția începută*		1,038	-	371	371	35.7%	667	2020	2022
Construcția va începe		567	-	-	-	0.0%	567	2022	2023
Total		1,605	-	371	371	23.1%	1,234		

* Autorizația de construire obținută și în construcție la 31 decembrie 2021

** Autorizația de construire obținută și construcția estimate să înceapă în 2022/2023

TERENURI ÎN PROPRIETATE

La 31 martie 2022, **IMPACT** avea în proprietate 89,6 ha de teren cu o valoare contabilă de 691 milioane lei. Din acesta, aproximativ 73,5 ha reprezintă portofoliul de terenuri unde se vor dezvolta noile proiecte.

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

Valoarea EPRA a terenurilor estimată la 31 martie 2022 a fost de 799,2 milioane lei, cu 16% mai mare decât valoarea contabilă IFRS la aceeași dată.

Terenuri în proprietatea IMPACT la 31 martie 2022

Locație	Oras	Proiect	Suprafața (ha)	IFRS val. contabilă (LEIm)	IFRS val. contabilă (EURm)	Valoare EPRA (LEIm)	Valoare EPRA (EURm)
Băneasa	București	Greenfield Băneasa	39,4	330,9	66,9	408,0	82,5
Blvd. Timișoara - Ghencea	București	Greenfield West	25,9	128,2	25,9	128,2	25,9
Barbu Văcărescu	București	Luxuria City Center	2,5	163,5	33,1	163,5	33,1
Zenit	Constanța	Boreal Plus	4,1	9,0	1,8	35,0	7,1
Iași	Iași	Greenfield Copou	5,0	37,6	7,6	42,3	8,5
Oradea	Oradea	Lotus	2,9	3,1	0,6	3,1	0,6
Blvd. Expoziției	București	Luxuria Expoziției	0,7	13,6	2,7	13,6	2,7
Altele	Neptun, Voluntari	n.a.	9,0	5,5	1,1	5,5	1,1
Total			89,6	691,4	139,8	799,2	161,6

Nota 1: Valoarea EPRA considerată pentru terenuri reprezintă valoarea de piață la 31 decembrie 2021 conform reevaluarilor realizate de Colliers Valuation and Advisory (valoarea de investiție și metoda comparației de piață acolo unde valoarea de investiție nu a fost determinată)

Nota 2: 0,70 ha pentru Luxuria EXPOZIȚIEI se referă la 130 de apartamente pentru care construcția era finalizată și pentru care dezmembrarea se va face după 31 martie 2022

Nota 3: 9,00 ha reprezintă infrastructura pentru proiectele deja dezvoltate, dintre care 7,8 ha pentru Greenfield BĂNEASA, 0,11 ha pentru Luxuria EXPOZIȚIEI și restul pentru alte proiecte (Voluntari în special). Acestea au fost luate în considerare la valoarea contabilă pentru calculul EPRA

Nota 4: Rata de schimb utilizată pentru a transforma sumele din lei în euro - 4,9466 Lei/EUR

REZULTATE FINANCIARE

PRIMELE 3 LUNI ALE ANULUI 2022

ASPECTE PRINCIPALE – PERFORMANȚA FINANCIARĂ (Consolidat)

În T1 2022 marja bruta s-a îmbunătățit considerabil crescând la 45%, fata de 29% în T1 2021, profitul brut având o creștere consistentă, până la 49%.

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

În T1 2022, au fost vândute 50 de locuințe (62 în T1 2021) care generat venituri, din care 27 unități în LUXURIA EXPOZIȚIEI (47 în T1 2021) și 22 de unitati în GREENFIELD BĂNEASA (14 în T1 2021). Ca și participare la ponderea în venituri, în T1 2022, numarul apartamentelor vândut pentru segmentul upper-class LUXURIA EXPOZIȚIEI reprezintă 54% (78% în T1 2021), în timp ce GREENFIELD BĂNEASA a contribuit cu 44% (23% în T1 2021). Prețul mediu de vânzare pentru LUXURIA EXPOZIȚIEI și GREENFIELD BĂNEASA a avut un impact pozitiv înregistrând o creștere de 16% de la EUR 1,242.40 / mp construit vandabil în T1 2021 la EUR 1,439.80/ mp construit vandabil în T1 2022.

Pentru a susține strategia de dezvoltare a Grupului, cheltuielile operaționale au înregistrat o creștere de 20% generată în principal de consolidarea echipei. Performanța activității a permis creșterea cu 100% a EBITDA în T1 2022 față de T1 2021.

mii lei	T1 2022	T1 2021	Var %
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	37.491	39.397	(5%)
Profit brut	16.961	11.393	49%
<i>Marja bruta %</i>	45%	29%	56%
Cheltuieli operationale, net	(8.767)	(7.310)	20%
<i>Cheltuieli operationale % din venituri</i>	23%	19%	26%
EBITDA	8.475	4.228	100%
<i>Marja EBITDA %</i>	23%	11%	111%
EBIT	8.085	4.083	98%
<i>Marja EBIT %</i>	22%	10%	108%
Rezultat net	6.049	(1.305)	(563%)
<i>Marja rezultatului net</i>	16%	(3%)	(587%)

APECTE PRINCIPALE – POZITIA FINANCIARA (Consolidat)

Active

Investițiile imobiliare reprezintă 48% din total active la 31 martie 2022 și includ în principal terenuri deținute de **IMPACT** în București și Oradea. Creșterea de 2% a investițiilor imobiliare comparativ cu 31 decembrie 2021 se datorează lucrărilor de construcție pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA.

Imobilizările corporale au crescut cu 15% comparativ cu 31 decembrie 2021 în urma achiziției unui teren de 1,891 mp în zona Greenfield Băneasa.

Stocurile reprezintă 46% din total active la 31 martie 2022 și au înregistrat o creștere de 14% comparativ cu 31 decembrie 2021, creștere datorată în principal extinderii activității **IMPACT** și lucrărilor de construcție pentru proiecte / faze noi în GREENFIELD BĂNEASA și BOREAL PLUS.

Capitaluri proprii și datorii

Activitatea **IMPACT** a fost finanțată atât cu fonduri generate intern cât și cu fonduri externe, rezultând într-o diminuare cu 48% a numerarului comparativ cu 31 decembrie 2021 coroborat cu rambursarea obligațiunilor CVI, aspect ce a dus la o scădere cu 16% a împrumuturilor și la o pondere a acestora de 23% din total active la 31 martie 2022.

Capitalurile proprii reprezentau 64% din total active la 31 martie 2022, înregistrând o creștere de 9% comparativ cu 31 decembrie 2021 în principal datorită infuziei de capital rezultată în urma plasamentului privat din ianuarie 2022.

mii lei	31 martie 2022	31 decembrie 2021	Var %
Active imobilizate, din care	599.274	587.318	2%
Investitii imobiliare	581.580	571.882	2%
Imobilizari corporale	17.512	15.215	15%
Active circulante, din care	612.177	617.094	(1%)
Stocuri	553.440	538.922	3%
Creante comerciale si alte creante	36.931	36.135	2%
Numerar si echivalente de numerar	21.806	42.037	(48%)
Total active	1.211.451	1.204.412	1%
Datorii, din care	431.371	487.558	(12%)
Imprumuturi bancare si obligatiuni	281.577	337.033	(16%)
Datorii comerciale si alte datorii	80.286	80.747	(1%)
Capitaluri proprii	780.080	716.853	9%
Total datorii si capitaluri proprii	1.211.451	1.204.411	1%

IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

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

La data de 31 martie 2022, capitalul social al **IMPACT D&C** era format dintr-un număr de 1.659.231.295 acțiuni cu o valoare nominală de 0,25 lei/ acțiune. În primele trei luni ale anului 2022 au fost modificări în capitalul social al **IMPACT D&C** după cum urmează:

- În cadrul plasamentului privat lansat în data de 3 ianuarie 2022 au fost subscribe 84.231.295 de acțiuni noi cu o valoare de subscriere de 58.961.906,50 lei. Prin urmare, în ianuarie 2022, capitalul social a fost majorat de la 393.750.000 la 414.807.823,75 lei, noul număr de acțiuni fiind de 1.659.231.295.

Prețul acțiunilor **IMPACT D&C** vs. **BET** (Ian – Mar 2022)



- 0,63 lei/ acțiune la 31 Mar 2022
- 1,05 miliarde lei capitalizare bursieră (211 milioane euro) la 31 Mar 2022
- 1.659 milioane acțiuni și 414,8 milioane lei capital social rezultate în urma plasamentului privat
- BRK Financial Group acționează ca Market Maker

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

VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET

În octombrie 2019, asociația European Public Real Estate Association („EPRA”) a publicat noi măsuri de performanță pentru Activul Net EPRA, și anume trei noi măsuri ale valorii activului net au fost introduse: Net Reinvestment Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) și Net Disposal Value (NDV). Acești trei noi indicatori de performanță înlocuiesc indicatorul precedent folosit pentru Activul Net EPRA.

INDICATORI	31-Dec-2020	31-Dec-2021	31-Mar-2022
IFRS (consolidat)			
Profit net (mii RON)	74.856	78.800	6.049
Activ net contabil ("NAV", mii RON)	640.828	716.854	780.080
NAV/Actiune (RON)	0.41	0.46	0.47
Activ Net Contabil EPRA* (consolidat)			
EPRA NRV (mii RON)	917.518	1.044.043	1.088.445
EPRA NTA (mii RON)	889.732	1.009.577	1.054.018
EPRA NDV (mii RON)	86.2218	975.553	1.019.955
EPRA NRV/Actiune (RON)	0.58	0.66	0.66
EPRA NTA/Actiune (RON)	0.56	0.64	0.64
EPRA NDV/Actiune (RON)	0.55	0.62	0.61

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

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

mii RON	31-Dec-2020			31-Dec-2021			31-Mar-2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Activ Net Contabil conform situațiilor financiare IFRS	640.828	640.828	640.828	716.854	716.854	716.854	780.080	780.080	780.080
Include:									
i) Reevaluarea prop. imobiliare dezvoltate pentru vânzare	126.663	126.663	126.663	150.844	150.844	150.844	132.095	132.095	132.095
ii) Reevaluarea terenurilor incluse în stocuri	94.727	94.727	94.727	95.403	95.403	95.403	95.338	95.338	95.338
iii) Reevaluarea terenurilor incluse în investiții imobiliare	-	-	-	12.453	12.453	12.453	12.442	12.442	12.442
Exclude:									
iv) Impozit amanat	55.300	27.650	-	68.490	34.245	-	68.490	34.245	-
v) Imobilizări necorporale conform situațiilor financiare IFRS	-	(136)	-	-	(221)	-	-	(182)	-
Activ Net EPRA	917.518	889.732	862.218	1.044.044	1.009.578	975.554	1.088.445	1.054.018	1.019.955

i) Reevaluarea proprietăților imobiliare dezvoltate pentru vânzare

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

Creșterea/diferența dintre valoarea de piață și valoarea contabilă (cea mai mică valoare dintre cost și valoarea realizabilă netă) a fost inclusă în valoarea Activului Net conform EPRA. Valoarea de piață a fost determinată

utilizând a) valoarea contractelor de pre-vânzare și a contractelor de rezervare existente la 31 decembrie 2021 și b) reevaluările făcute de Colliers (metoda comparației de piață) pentru unitățile pentru care nu erau încheiate contracte de pre-vânzare și rezervări la data de 31 decembrie 2021.

ii) Reevaluarea terenurilor incluse în stocuri

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

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

iii) Reevaluarea terenurilor incluse în investiții imobiliare

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

iv) Impozitul amânat

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

v) Imobilizările necorporale conform situațiilor financiare IFRS

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

ALTE ASPECTE

PERSPECTIVE PENTRU URMĂTOARELE 12 LUNI

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

CREȘTEREA CAPITALULUI SOCIAL

În cadrul plasamentului privat lansat în data de 3 ianuarie 2022 au fost subscribe 84.231.295 de acțiuni noi cu o valoare de subscriere de 58.961.906,50 lei. Prin urmare, în ianuarie 2022, capitalul social al IMPACT Developer & Contractor a fost majorat de la 393.750.000 la 414.807.823,75 lei, noul număr de acțiuni fiind de 1.659.231.295.

LITIGII

În cadrul litigiului legat de terenul din Barbu Vacărescu, în data de 7 aprilie 2022 Tribunalul București a respins, ca nefondată, cererea de apel formulată de Cefin Real Estate Dezvoltare BV SRL. Astfel, rămâne definitivă și poate fi pusă în executare Hotărârea pronunțată de Judecătoria Sector 2, în data de 30 septembrie 2021, prin care s-a decis atribuirea către Impact a terenului în suprafață de 25.424 mp. (Varianta 2 de parcelare, terenul situat în partea de Nord).

În cadrul litigiului inițiat de „Asociația Locuitorilor Cartier Greenfield”, Tribunalul București a pronunțat Hotărârea 568 în data de 04 februarie 2022 prin care a dispus respingerea cererii de chemare în judecată ca urmare a renunțării reclamantei la însuși dreptul pretins.

În cadrul litigiului legat de terenul din Blvd. Timișoara – Prolungirea Ghencea:

- Acțiunea în constatare a existenței dreptului de proprietate al Impact asupra terenului achiziționat (dosarul nr. 5737/3/2018), se afla pe rolul Înaltei Curți în procedura de filtrare a recursului declarat, urmând să se

stabilească un termen în viitorul apropiat pentru ca instanța să se pronunțe asupra admisibilității în principiu a recursului. Reamintim faptul că acțiunea Impact a fost admisă de Tribunalul București, soluție ce a fost menținută de Curtea de Apel București.

- Dosarul nr. 6809/303/2019, având ca obiect acțiunea în constatarea nulității formulată de ADS, Tribunalul București a judecat cauza definitiv și a respins toate apelurile formulate. Deși a apelul Impact a fost respins, soluția instanței este, totuși, favorabilă, prin prisma faptului că s-a dispus și respingerea apelului ADS, prin care se solicitase schimbarea hotărârii instanței de fond și obligarea Comisiei Locale de Fond Funciar la restituirea întregii suprafețe de teren de 107 ha.

În ceea ce privește litigiu inițiat de Fundatia 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.
- Obiectul dosarului este suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/18.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Alea Teişani - 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. Dosarul este în procedură de regularizare, nefiind stabilit primul termen de judecată.

Pentru detalii privind litigiile în care este implicat **IMPACT**, consultați notele la situațiile financiare de la 31 martie 2022.

CONFLICT ÎN UCRAINA

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

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

Iuliana-Mihaela Urdă
Președintele Consiliului de Administrație

Constantin Sebeșanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

ANEXA 1 - INDICATORI

IMPACT Developer & Contractor SA

Indicatori economico-financiari la data de 31 martie 2022

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

IMPACT - Individual

Denumirea indicatorului	31 martie 2022	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	2,92	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	24,65%	Capital împrumutat/Capital propriu x100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	32,83	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 90
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,02	Cifra de afaceri/Active imobilizate

IMPACT - Consolidat

Denumirea indicatorului	31 martie 2022	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	2,90	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	36,10%	Capital împrumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	19,46	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 90
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,06	Cifra de afaceri/Active imobilizate

B. Gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NAV

IMPACT - Individual & Consolidat

Denumirea indicatorului	31 martie 2022	Mod de calcul
Indicatorul gradului de îndatorare (individual)	18,52%	Capital împrumutat/EPRA NRV x 100
Indicatorul gradului de îndatorare (consolidat)	26,97%	Capital împrumutat/EPRA NRV x 100

Nota:

Indicatorii economico-financiari au fost calculați în baza situațiilor financiare individuale/consolidate și informațiilor financiare consolidate neauditare la date de 31 Mar 2022, atât cei calculați conform regulamentului ASF nr. 5/2018 cât și gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NRV.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERMEDIARE NEAUDITATE
LA DATA 31 MARTIE 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 – 47

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	7	17.512	15.215
Imobilizări necorporale		182	221
Investiții imobiliare	8	581.580	571.882
Investiții contabilizate prin metoda punerii in echivalență		-	-
Total active imobilizate		599.274	587.318
Active circulante			
Stocuri	9	553.440	538.922
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	36.931	36.135
Numerar si echivalente de numerar	11	21.806	42.037
Total active circulante		612.177	617.094
Total active		1.211.451	1.204.412
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	12	422.271	401.214
Prime de capital		33.429	(4.475)
Rezerva din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		36.403	14.279
Acțiuni proprii	13	(841)	(841)
Rezultatul reportat		285.817	303.676
Total capitaluri proprii		780.080	716.854
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	14	143.818	150.121
Datorii comerciale si alte datorii	15	7.608	6.914
Impozit amânat		68.490	68.490
Total datorii pe termen lung		219.916	225.525

	Nota	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Datorii curente			
Împrumuturi	14	137.759	186.912
Datorii comerciale și alte datorii	15	72.678	73.833
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	16	1.018	1.288
Total datorii curente		211.455	262.033
Total datorii		431.371	487.558
Total capitaluri proprii și datorii		1.211.451	1.204.412

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

Constantin Sebeșanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

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



	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2022</u>	<u>31 martie 2021</u>
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	17	37.491	39.397
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		(20.530)	(28.004)
Profit brut		16.961	11.393
Venituri nete din chirii		(69)	149
Cheltuieli generale și administrative	18	(8.895)	(5.357)
Cheltuieli de comercializare		(979)	(1.676)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	19	1.457	(145)
Amortizare	7	(281)	(281)
Câștiguri din investiții imobiliare	8	(109)	149
Profit din exploatare		8.085	4.083
Venituri financiare		697	3
Cheltuieli financiare		(1.597)	(5.021)
Rezultatul financiar net (pierdere)	20	(900)	(5.018)
Profit înainte de impozitare		7.185	(935)
Cheltuieli cu impozitul pe profit	21	(1.136)	(370)
Rezultatul perioadei		6.049	(1.305)
Total rezultat global atribuibil:			
Acționarilor societății		6.049	(1.305)
Total rezultat global aferent perioadei		6.049	(1.305)

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

Constantin Sebeșanu
 Director General

Claudiu Bistriceanu
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
 Președinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII INTERIMARA LA
31 MARTIE 2022 NEAUDITATĂ
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2022		401.214	(4.475)	3.001	14.279	(841)	303.676	716.854
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului					22.124		6.049	28.173
Alte elemente ale rezultatului global								
Total alte elemente ale rezultatului global					22.124		6.049	28.173
Majorare capital social	12	21.057	37.904				(22.124)	36.837
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	13							
Achiziție acțiuni proprii	13							
Plăți pe bază de acțiuni								
Dividende acordate proprietarilor Societății								
Constituire rezerve legale								
Rezerve din reevaluare								
Alte modificări ale capitalurilor proprii							(1.784)	(1.784)
Sold la 31 martie 2022		422.271	33.429	3.001	36.403	(841)	285.817	780.080

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

Constantin Sebeșanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII INTERIMARA LA
31 MARTIE 2022 NEAUDITATĂ
(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
		131.250	(69.487)				(61.763)	
Majorare capital social	12							
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	13	(2.500)	(699)	-	-	3.199	-	-
Achiziție acțiuni proprii	13	-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	-	-	-
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	14.280	(841)	303.676	716.854

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

Constantin Sebeșanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

	<u>Note</u>	<u>31 martie 2022</u>	<u>31 martie 2021</u>
Profit net		<u>6.049</u>	<u>(1.305)</u>
		583	5.834
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:			
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	8	-	-
Câștig din cedarea investițiilor imobiliare	8	-	-
Reluarea pierderii din depreciere pentru PPE	7	-	-
Amortizarea imobilizărilor corporale	7	331	281
Plăți bazate pe acțiuni		-	-
Venituri financiare	20	(12)	(3)
Costuri financiare	20	912	5.021
Alte ajustări din tranzacții fără numerar		(1.784)	165
Cheltuiala cu impozitul pe profit	21	1.136	370
		<u>(21.281)</u>	<u>(14.715)</u>
Ajustări ale fondului de rulment			
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	10	43	(11.653)
Scăderea plăților anticipate	10	(839)	(1.797)
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	9	(14.518)	(4.714)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	15	(5.572)	6.427
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	16	(270)	-
Impozitul pe venit plătit	21	(125)	(2.978)
		<u>(14.649)</u>	<u>(10.185)</u>
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare			
Activități de investiții			
Încasări (achiziții) din investiții imobiliare	8	(9.698)	(2.487)
Achiziție de imobilizări corporale	7	(2.289)	(208)
Achiziție de acțiuni proprii	13	-	(1.365)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	8	-	-
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	7	(1.042)	-
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	7	742	-
Dobânzi încasate		-	-
		<u>(12.287)</u>	<u>(4.060)</u>
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții			

	<u>Note</u>	<u>31 martie 2022</u>	<u>31 martie 2021</u>
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	14	38.496	49.708
Încasări din majorare de capital		58.961	-
Rambursarea principalului împrumuturilor	14	(86.941)	(27.758)
Dividendele plătite	12	-	(3)
Dobândă plătită	14	(3.811)	(2.442)
		6.705	19.505
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare			
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		(20.231)	5.260
	11	42.037	59.022
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie			
	11	21.806	64.282
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie			

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

Constantin Sebeșanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

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

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

Structura acționariatului la 31 martie 2022 și 31 decembrie 2021 este prezentată în Nota 12.

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

	Țara de înregistrare	Natura activității	% acționariat la 31 martie 2022	% acționariat la 31 decembrie 2021
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Actual Invest House SRL	Romania	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance SRL	Romania	Intermedieri financiară	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenwise Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%

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

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

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

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

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

2. BAZELE ÎNTOCMIRII (continuare)

Principiul continuității activității

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

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

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

În ceea ce privește pre-vânzările, Grupul se așteaptă la o creștere semnificativă a volumului acestora în anul 2022 datorită proiectelor pe care le derulează în prezent: Greenfield Cartierul Teilor, Greenfield Panoramic (proiect finalizat în primul trimestru al anului 2022, aflat în procedură de recepție); Boreal Plus Constanța și din a doua jumătate a anului și Greenfield Copou Iași – prima fază, aflată în curs de obținere a autorizațiilor de construire. De asemenea, un proiect important este și construcția Greenfield Plaza, un complex multifuncțional care cuprinde zone de SPA (cu zone de relaxare și 2 piscine), săli de fitness și terenuri de sport, zone comerciale. Greenfield Plaza va fi finalizată în a doua jumătate a acestui an.

În ceea ce privește prețurile de vânzare, Grupul consideră că acestea sunt în linie cu piața și nu există premise pentru ajustări descendente a prețurilor. Majorarea plafonului pentru TVA 5% la 140.000 euro a avut efectele așteptate pentru acest sector.

3. MONEDA FUNCȚIONALĂ DE PREZENTARE

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

(a) Bazele consolidării

Situațiile financiare consolidate includ situațiile financiare ale societății și ale entităților controlate de Societate (filialele acesteia) până la data de 31 decembrie a fiecărui an/sfârșitul altei perioade de raportare.

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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

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

Pierderea controlului

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

Investiții măsurate prin metoda punerii în echivalență

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

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

(b) Moneda străină

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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

(c) Imobilizări corporale

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

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(d) Imobilizări necorporale achiziționate separat

Imobilizările necorporale cu o durată de viață utilă determinată, achiziționate separat, sunt înregistrate la cost minus amortizarea acumulată și pierderile acumulate din deprecieri. 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 deprecieri.

(e) Investiții imobiliare

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

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

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

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

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

(f) Stocuri

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

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

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(g) Creanțe comerciale și de altă natură

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

(h) Derecunoașterea activelor financiare

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

(i) Numerar și echivalente de numerar

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

(j) Capitalul social

Acțiuni ordinare

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

Răscumpărarea și reemiterea capitalului social (acțiuni de trezorerie)

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

(k) Dividende

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

(l) Acțiuni proprii

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

(m) Împrumuturi

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

Costurile îndatorării

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

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

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

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

(n) Datorii comerciale și de altă natură

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

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

Derecunoașterea datoriilor financiare

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

(o) Contracte de leasing

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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

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

La data de început a leasingului, Grupul recunoaște datoriile de leasing măsurate la valoarea curentă a plăților de leasing ce urmează a fi făcute pe durata contractului de leasing. Plățile de leasing includ plăți fixe (incluzând plăți fixe ca substanță) excluzând orice beneficii de leasing de primit, plăți de leasing variabile care depind de un indice sau o rată și sume așteptate a fi plătite conform garanției valorii reziduale. Plățile de leasing includ de asemenea prețul de exercitare al unei opțiuni de cumpărare care este rezonabil de sigur că va fi exercitată de către Grup și plăți ale penalităților pentru terminarea contractului de leasing, dacă durata de leasing reflectă opțiunea grupului de terminare a contractului de leasing. Plățile de leasing variabile care nu depind de un indice sau o rată sunt recunoscute drept cheltuială în perioada în care evenimentul sau condițiile care determină plățile au loc.

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

Ulterior datei de început, suma datoriei de leasing este mărită pentru a reflecta creșterea dobânzii și diminuarea pentru plățile de leasing efectuate. În plus, valoarea contabilă a datoriei de leasing este remăsurată dacă există o modificare, schimbare a duratei de leasing, o schimbare a plăților de leasing (schimbare a plăților viitoare rezultate dintr-o schimbare a unui indice sau rate utilizate pentru determinarea acelor plăți de leasing) sau o schimbare în evaluarea unei opțiuni de achiziție a activului care este subiectul contractului de leasing. Datoriile aferente contractelor de leasing sunt incluse în Nota 15 Datorii comerciale și alte datorii.

(p) Provizioane

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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

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

(q) Venituri

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

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

(i) Venituri din vânzare de proprietăți rezidențiale

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

(ii) Venituri din facturarea utilităților

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

(r) Impozitare

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

Impozitul curent

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

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

Impozitul amânat

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

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

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

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

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

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

(s) Plata pe bază de acțiuni

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(t) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor

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

(u) Datorii contingente

O datorie contingentă este:

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

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

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

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

(v) Evenimente ulterioare

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

(w) Raportarea pe segmente

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

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

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

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

(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare

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

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

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

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

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

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

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 31 martie 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 Greenfield	- 11.422 mii lei	+ 11.422 mii lei
Teren Barbu Vacarescu	- 7.898 mii lei	+ 7.898 mii lei
Teren Ghencea	- 6.405 mii lei	+ 6.405 mii lei

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

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

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

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

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

(iii) Aspecte juridice

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

(iv) Alocarea costurilor

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

6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

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

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

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

- IFRS 4: Contracte de asigurare (Amendamente)

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

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

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

□ Modificarea plăților de leasing are ca rezultat o contraprestație revizuită pentru contractul de leasing care este, în mod substanțial, similară sau inferioară contraprestației pentru contractul de leasing imediat anterioară modificării.

□ Orice reducere a plăților de leasing afectează doar plățile datorate inițial la sau înainte de 30 iunie 2021.

□ Nu s-a produs nicio modificare substanțială a celorlalți termeni și condiții ale contractului de leasing. Amendamentul nu a avut niciun impact asupra situațiilor financiare ale Grupului

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

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

- IFRS 17: Contracte de asigurare

Standardul intra în vigoare pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2021 și aplicarea timpurie este permisă, dacă au fost aplicate și standardele IFRS 15 Venituri din contractele cu clienții, și IFRS 9 Instrumente financiare. În ședința din martie 2020, Consiliul a hotărât să amâne data intrării în vigoare pentru 2023. IFRS 17 Contracte de asigurare stabilește principiile pentru recunoașterea, evaluarea, prezentarea și furnizarea informațiilor aferente contractelor de asigurare emise. De asemenea, standardul prevede aplicarea unor principii similare pentru contractele de re-asigurare deținute și pentru contractele de investiții cu caracteristici de participare discreționară emise. Obiectivul este de a asigura ca entitățile furnizează informații relevante, într-un mod care reprezintă în mod fidel contractele respective.

Aceste informații oferă o bază pentru ca utilizatorii situațiilor financiare să evalueze efectele pe care contractele care intra în domeniul de aplicare al IFRS 17 le au asupra poziției financiare, performanței financiare și fluxurilor de trezorerie ale entității. Conducerea a estimat că aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- IFRS 17: Contracte de asigurare (Amendamente)

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

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

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

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare

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

UE. Conducerea a estimat ca aplicarea noilor amendamente nu va avea influența asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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

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

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

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

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

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. IMOBILIZARI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2022	20.601	3.800	1.703	8.674	34.779
Achiziții	1.534	138	617	1.069	3.358
Transferuri	-	-	-	-	-
Cedări	(1.368)	(42)	-	-	(1.410)
Sold la 31 martie 2022	20.767	3.896	2.320	9.716	36.700
Amortizare cumulată și pierderi din deprecieri cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2022	15.430	2.732	1.401	-	19.564
Amortizarea în cursul anului	246	6	40	-	292
(Reluare)/Pierderi din deprecieri	-	-	-	-	-
Amortizarea acumulată a cedărilor	(678)	(10)	-	-	(668)
Sold la 31 martie 2022	14.998	2.748	1.441	-	19.188
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2022	5.171	1.068	302	8.674	15.215
La 31 martie 2022	5.769	1.148	879	9.716	17.512

7. IMOBILIZARI CORPORALE (continuare)

	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	3.800	1.703	8.674	34.779
Amortizare cumulată și pierderi din deprecieri cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2021	14.955	2.736	1.266	-	18.958
Amortizarea în cursul anului	656	225	137	-	1.018
(Reluare)/Pierderi din deprecieri	(181)	-	-	-	(181)
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	(228)	(2)	-	(230)
Sold la 31 decembrie 2021	15.430	2.732	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

7. IMOBILIZARI CORPORALE (continuare)

Terenuri și clădiri:

În primul trimestru al anului 2022, s-au achiziționat active (terenuri și clădiri) în valoare de 1.534 mii lei, reprezentate de un teren în cartierul Greenfield.

Amortizarea înregistrată în primul trimestru al anului 2022 pentru construcțiile deținute este de 246 mii lei, metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

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

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

În primul trimestru al anului 2022, achizițiile de mașini, echipamente și mijloace de transport au fost în valoare de 10 mii lei, reprezentate de echipamente de birou (laptopuri, telefoane, servere, etc). ieșirile de imobilizări reprezintă 42 mii lei.

Mobilier și instalații:

În primul trimestru al anului 2022, s-au achiziționat mobilier și instalații în valoare de 473 mii lei. Amortizarea în valoare de 21 mii lei a fost calculată folosind metoda liniară.

Active aflate în construcție:

Valoarea imobilizărilor aflate în construcție a crescut în primul trimestru al anului 2022 cu 1.034 mii lei reprezentând investiția în clădirea pentru birourile Societății. Această clădire va fi finalizată și recepționată în cursul anului 2022.

În valoarea imobilizărilor corporale în curs de construcție au fost capitalizate costuri financiare în valoare de 16 mii lei.

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

8. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizate

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Sold la 1 ianuarie	571.882	457.706
Intrări prin achiziție	9.698	30.541
Intrări (Transfer din stocuri)	-	-
Ieșiri (Transfer în stocuri)	-	(2.899)
Ajustări de valoare	-	2.548
Vânzări și scoateri din evidență	-	(8.462)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	-	86.651
Sold la 31 martie / 31 decembrie	581.580	571.882

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

Principalele terenuri din investiții imobiliare

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

Intrările de investiții imobilizate reprezintă lucrările de construcție la Greenfield Plaza în valoare de 9.698 mii lei inclusiv capitalizarea dobânzii și a diferențelor de curs valutar conform IAS 23.

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 24.

Procese de evaluare

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

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

Ierarhia valorii juste

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

8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare

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

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

Activ	Principalii parametri la 31 decembrie 2021	Principalii parametri la 31 decembrie 2020
Teren Greenfield Baneasa	- Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 250 EUR/mp - 450 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -47% reducere la +18% premium	- Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 170 EUR/mp - 300 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -30% reducere la +40% premium
Teren Bd. Barbu Vacarescu	- Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 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	- Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 1.327 EUR/mp - 2.600 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -5% pana la -50% - Adițional, o rată de discount suplimentară de 4% a fost aplicata pe o perioadă de 2 ani pentru a ține cont de aspectele actuale ale litigiilor
Teren Bd Ghencea- Bd Timisoara	- Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 90 EUR/mp - 150 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de -25%.	- Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 100 EUR/mp - 150 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -3% pana la -30%

Valoarea contabilă terenurilor gajate la 31 martie 2022 este 22,662 mii lei (31 decembrie 2021 este 156.709 mii lei).

9. STOCURI

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Produse finite și produse destinate revânzării	185.232	212.146
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	144.454	143.075
- Costuri de dezvoltare și construcție	223.754	183.702
	553.440	538.923

Stocurile sunt reprezentate de:

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Proiect rezidențial Greenfield	217.843	193.011
Proiect rezidențial Luxuria	204.314	219.239
Teren și proiect Constanța	80.255	60.834
Teren și proiect Iași	42.533	42.501
Alte stocuri	8.495	16.048
	553.440	531.633

Terenurile cu o valoare contabilă de 144.454 mii lei la 31 martie 2022 (dec 2021: 143.075 mii lei) constau din terenuri deținute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București, Constanța și Iași precum și terenuri pe care Grupul intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 185.232 mii lei la 31 martie 2022 (decembrie 2021: 212.146 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Valoarea contabilă la 31 martie 2021 a stocurilor gajate este de 262,021 mii lei (în 2021: 102,492 mii lei) (a se vedea Nota 14).

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 primul trimestru al anului 2022 este 233 mii lei.

O parte din proiectul Greenfield (proiectul Panoramic) este finanțată de First Bank. Dobânda capitalizată în cursul primului trimestru din anul 2022 în valoarea proiectelor este de 163 mii lei.

Conform prevederilor IAS23, costul aferent împrumuturilor generale a fost capitalizat în valoarea activelor eligibile utilizând o rată medie ponderată ținând cont de totalul împrumuturilor generale obținute de Grup. Valoarea dobânzii și a diferențelor de curs capitalizate în valoarea proiectelor în curs este de 1.757 mii lei.

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

10. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31 martie 2022	31 decembrie 2021	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale	7.229	8.078	-	-
Debitori diverși	4.072	2.540	-	-
Cheltuieli în avans	5.982	5.143	-	-
Creanțe împotriva Statului	11.082	8.509	-	-
Avansuri acordate furnizorilor	8.565	11.865	-	-
	36.930	36.135	-	-

Atât la 31 martie 2022 cât și la 31 decembrie 2021, Grupul nu a avut creanțe comerciale și alte creanțe gajate.

11. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Conturi curente	21.779	42.027
Numerar	27	10
Avansuri de numerar	-	-
	21.806	42.037

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 188 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

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Capital subscris vărsat	414.808	393.750
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	422.272	401.214

12. CAPITAL SOCIAL (continuare)

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

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
	%	%
Gheorghe Iaciu	58,82%	59,97%
Andrici Adrian	15,17%	15,98%
Alți acționari – persoane juridice	15,86%	12,45%
Alți acționari – persoane fizice	10,14%	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.

Adunările Generale ale acționarilor întrunite în data de 19.04.2021 și 21.04.2021 au decis modificări ale capitalului social după cum urmează:

- Reducerea capitalului social de la 265.000.000 lei la 262.500.000 lei prin reducerea numărului de acțiuni de la 265.000.000 acțiuni la 262.500.000 acțiuni ca urmare a anularii unui număr de 2.500.000 acțiuni proprii, achiziționate de Societate;
- Majorarea capitalului social cu 131.250.000 lei prin încorporarea primelor de capital în cuantum de 69.487.043 lei și rezultatul reportat din anul 2020 în cuantum de 61.762.957 lei. Majorarea capitalului s-a realizat prin emiterea unui număr 131.250.000 de noi acțiuni acordate gratuit deținătorilor de acțiuni de la data de 25 iunie 2021 (1 acțiune gratuită pentru 2 acțiuni deținute);
- Divizarea acțiunilor rezultate în urma operațiunilor de mai sus (393.750.000 acțiuni) și a valorii nominale a acțiunilor în raport de divizare 1:4.

Procesul de modificare a capitalului social, așa cum a fost decis la AGA din 21.04.2021, a fost început în luna iunie 2021 și a fost finalizat la începutul lunii iulie 2021. La data de 5 iulie 2021, capitalul social al Impact Developer & Contractor era format dintr-un număr de 1.575.000.000 de acțiuni cu o valoare nominală de 0,25 lei / acțiune.

În data de 20.08.2021 Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor Societății a aprobat delegarea și 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.

12. CAPITAL SOCIAL (continuare)

În urma majorării capitalului social prin plasament privat, finalizată în data de 21.01.2022, 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.

Dividende

În cursul anului financiar 2022, până la 31 martie 2022, Grupul nu a declarat dividende.

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

13. ACȚIUNI PROPRII

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

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

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

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

La 31 martie 2022, Societatea are în sold 1.370.920 acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 841 mii lei (2020: 2.675 mii lei). În 2021, Societatea a acordat un număr de 2.572 mii acțiuni angajaților și membrilor CA.

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.

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	111.262	117.555
Obligațiuni emise	32.556	32.566
	143.818	150.121
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	81.771	67.217
Obligațiuni emise	55.988	119.695
	137.759	186.912

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadenta	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 31 martie 2022*	Sold la 31 decembrie 2021*
Împrumuturi					
Credit Value Investments	EUR	11.01.2022	12.000	-	59.837
Bursa de Valori București S.A	EUR	19.12.2022	12.525	54.713	59.858
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24.12.2026	6.581	32.556	32.566
Total obligațiuni				87.269	152.261
First Bank	EUR	05.08.2023	5.921	20.980	24.375
First Bank	RON	05.08.2023	4.500	2.329	1.731
CEC Bank	EUR	27.11.2023	9.880	25.655	17.958
CEC Bank	RON	27.01.2023	3.500	1.788	1.633
Garanti BBVA	EUR	15.06.2024	4.250	18.802	21.030
Libra Internet Bank	EUR	26.07.2024	12.562	39.442	46.615
Libra Internet Bank	EUR	22.09.2024	8.676	39.387	41.787
Libra Internet Bank	EUR	05.10.2024	4.000	14.786	13.470
OPT Bank	EUR	13.12.2024	5.000	20.558	14.312
TechVenturesBank	EUR	06.01.2025	2.000	9.344	-
Total împrumuturi bancare				193.061	182.911
Dobânda				1.247	1.861
Total				281.577	337.033

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

14. IMPRUMUTURI (continuare)

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.

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

În februarie 2021, Societatea a contractat două credite denominate în EUR și RON de la First Bank S.A., în vederea dezvoltării proiectului Panoramic din complexul rezidențial Greenfield Băneasa Residence din București. Prima facilitate de credit este în valoare de 5.921 mii EURO și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilitatea a doua în valoare de 4.500 mii RON 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 RON de la CEC Bank SA., în vederea dezvoltării proiectului Boreal Plus din Constanța. Prima facilitate de credit este în valoare de 9.880 mii EURO și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilitatea a doua în valoare de 3.500 mii RON reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 20 de luni de la momentul acordării.

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

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

15. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Datorii pe termen lung		
Garanții	7.608	5.514
Datorii aferente contractelor de leasing	0	1.401
	7.608	6.915
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	18.499	25.062
Avansuri primite de la clienți	43.180	37.307
Dividende de plătit	285	187
Datorii în relație cu părți afiliate	-	-
Alte datorii	10.713	11.287
	72.677	73.832
	80.285	80.747

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

Datorii aferente contractelor de leasing

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

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

16. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

	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	-	(270)	(270)
Sold la 31 martie 2022	271	747	1.018

16. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI (continuare)

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
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

Provizioanele în valoare de 1.018 mii lei sunt reprezentate de:

- 271 mii lei provizion constituit pentru un litigiu în legătură cu una din casele vândute în cartierul Boreal din Constanța
- 122 mii lei pentru concedii neefectuate
- 625 mii lei pentru volumul de apă deversată în conducta orașului Otopeni, care urmează să fie facturată când vor fi validate măsurătorile de volum.

17. VENITURI

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	<u>31 martie 2022</u>	<u>31 martie 2021</u>
Vânzări de proprietăți rezidențiale	36.447	39.000
Altele	1.044	397
	37.491	39.397

La data emiterii acestor situații financiare, Grupul a înregistrat 68 de pre-vânzări și rezervări la data de 31 martie 2022 cu o valoare a pachetului de 11,7 milioane euro (echivalent a 57,88 milioane lei), care se vor transforma în venituri pe măsură ce apartamentele vor fi finalizate în perioadele următoare. 64 de apartamente vândute în primul trimestru al anului 2022 (62 în primul trimestru din 2021) și veniturile aferente înregistrate în aceeași perioadă, din care 41 apartamente în Luxuria Residence, 22 apartamente în Greenfield Băneasa și 1 unitate dezvoltată anterior de Grupul Impact ("IMPACT").

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	<u>31 martie 2022</u>	<u>31 martie 2021</u>
Greenfield	13.154	7.815
Luxuria	23.293	31.185
	36.447	39.000

18. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	31 martie 2022	31 martie 2021
Consumabile	227	96
Servicii prestate de terți	4.983	2.315
Costuri cu personalul	3.685	2.946
	8.895	5.357

19. ALTE CHELTUIELI ȘI VENITURI DIN EXPLOATARE

	31 martie 2022	31 martie 2021
Alte venituri din exploatare	-	(1.450)
Cheltuieli cu chiriile	131	174
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	(24)	40
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	(2.554)	-
Alte cheltuieli din exploatare	1.083	1.381
Deprecierea creanțelor comerciale, net	(327)	-
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	234	-
Deprecierea stocurilor, net	-	-
	(1.457)	145

20. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	31 martie 2022	31 martie 2021
Cheltuieli cu dobânzile	1.099	2.539
Venituri din dobânzi	(12)	(3)
Rezultat din schimbul valutar	(487)	2.507
Câștiguri din cedarea de filiale	-	-
Alte (venituri)/cheltuieli financiare	300	(25)
	(900)	5.018

21. IMPOZIT PE PROFIT

Impozite recunoscute în contul de profit și pierdere

	31 martie 2022	31 martie 2021
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	-	(70)
Impozit pe profit curent	1.136	440
Total cheltuieli cu impozitele	1.136	370

22. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Grupul este expus la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

(a) Riscul de credit

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

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

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	30.948	36.135
Numerar și echivalente de numerar	11	21.806	42.037
		52.754	78.172

Creanțe comerciale și alte creanțe

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

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

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

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

(a) Riscul de credit

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

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
România	30.948	36.135
	30.948	36.135

Numerar și echivalente de numerar

La 31 martie 2022, Grupul a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 21.806 mii lei (31 decembrie 2021: 42.037 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute cu bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

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

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

	Valoare contabilă	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
31 martie 2022						
Împrumuturi	281.577	281.577	137.759	87.681	56.137	-
Datorii comerciale și alte datorii	80.286	80.286	80.286	-	-	-
	361.863	361.863	218.045	87.681	56.137	-
Estimări de dobânzi viitoare	1.247	1.247	1.247	-	-	-
Total	363.110	363.110	219.292	87.681	56.137	-

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

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

(b) Riscul de piață

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

Riscul valutar

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

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

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

	<u>31 martie 2022</u>	<u>Mediu pentru 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>Mediu pentru 2021</u>
EUR	4,9466	4,9481	4,9481	4,9204

23. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

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

24. CONTINGENȚE

La data acestor situații financiare consolidate, Grupul era 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 nu există litigii în curs semnificative, cu excepția litigiilor descrise mai jos:

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

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

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

În anul 2020, la data de 23 decembrie 2020, Tribunalul Cluj a pronunțat următoarea soluție în Dosarul 79/1285/2012: *respinge, ca neîntemeiată, cererea precizată formulată de Societate. Societatea a formulat apel care urmează a fi judecat de Curtea de Apel Cluj, la acest moment Societatea neputând estima durata procesului până la obținerea unei hotărâri definitive.*

Următorul termen acordat în acest dosar este 24 mai 2022, dată până la care trebuie depus raportul de expertiză contabilă administrat în dosar.

Pe rolul Tribunalului Comercial Argeș a fost înregistrat Dosarul nr. 1032/1259/2012 în cadrul căruia, Societatea de Proiect (Clearline Development and Management SRL) solicita obligarea CLC la plata de despăgubiri estimate provizoriu la suma de 17.053.000 lei și dobânzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului până la data formulării cererii de chemare în judecată, în suma estimată de 500.000 lei. În acest dosar, până la data prezentei raportări, nu s-a pronunțat o hotărâre judecătorească, părțile fiind în stadiul administrării de probe, incluzând expertize tehnice și contabile, care au fost succedate de obiecțiuni și diverse cereri de completare ale părților litigante. Pe baza primelor expertize efectuate, atât subsidiara Societății, cât și Societatea, au înregistrat pierderi din deprecierea stocurilor până la valorile stabilite prin expertizele deja efectuate, fără a înregistra active contingente.

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

24. CONTINGENȚE (continuare)

Următorul termen acordat în acest dosar este 24 mai 2022. Clearline Development și Management SRL a depus cerere de majorare a cuantumului obiectului cererii de chemare în judecată la suma de 24.532.741,65 LEI (TVA inclus) cu titlu de prejudiciu cauzat lui Clearline (Lomb) de către pârâtă, rezultat din executarea proiectului „Cartierul Dealul Lomb”, la care se adaugă dobânda legală penalizatoare calculată până la data de 01.04.2021 în cuantum total de 13.862.967,16 LEI. Suma majorată a rezultat în urma administrării probei cu expertiză contabilă.

b) Litigiul privind terenul din Bd. Barbu Văcărescu

În 2014, Societatea a achiziționat 1/3 din titlul de proprietate pe 5 loturi de teren cu o suprafață totală de 78.970 mp, situate în Bd. Barbu Văcărescu, București. Celelalte 2/3 din titlul de proprietate asupra loturilor au fost achiziționate de Cefin Real Estate Development BV (“Cefin”).

În 2017, IMPACT Developer & Contractor (“IMPACT D&C”) a inițiat un litigiu împotriva Cefin având ca obiect ieșirea din indiviziune (partaj judiciar).

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

- a) Atribuirea către IMPACT D&C a unei suprafețe de teren de 25.424 mp - lotul din partea de Nord;
- b) Atribuirea către Cefin a unei suprafețe de teren de 50.848 mp - lotul central și lotul din Sud;
- c) Obligarea IMPACT D&C la plata către Cefin a unei sume în cuantum de 1.418.540,64 EUR, în termen de 6 luni de la data rămânerii definitive a hotărârii;
- d) Obligarea Cefin la plata către IMPACT D&C a sumei de 3.708.054,53 RON, cu titlu de cheltuieli de judecată (2/3 din taxa de timbru și onorarii de avocat).

CEFIN a formulat apel împotriva Sentinței nr. 9923 pronunțată în data de 30.09.2021 de Judecătoria Sectorul 2. Nu s-a stabilit primul termen în apel. CEFIN critică soluția primei instanțe, întrucât ar fi dispus ieșirea din indiviziune, fără să dispună, în prealabil, avizarea raportului de expertiză în specialitatea topografie de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară competentă și nu solicită schimbarea Sentinței.

Tribunalul București a respins în data de 07 aprilie 2022, ca nefondată, cererea de Apel formulată de CEFIN REAL ESTATE DEZVOLTARE BV SRL.

Astfel rămâne definitivă și poate fi pusă în executare Hotărârea pronunțată de Judecătoria Sector 2 în data de 30 septembrie 2021 prin care s-a decis atribuirea către Impact a terenului în suprafață de 25.424 mp., din Varianta 2 de parcelare (situat în partea de Nord).

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 întabulării în Cartea Funciară nr. 59472, deschisă la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 6.

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

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

La data de 22.11.2019, Tribunalul București s-a pronunțat și a admis acțiunea formulată de Societate în contradictoriu cu Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice și Municipiul București.

24. CONTINGENȚE (continuare)

Astfel, prin Hotărârea nr. 2651, Tribunalul București a constatat că Societatea are drept de proprietate asupra Terenului. Hotărârea Tribunalului București putea fi atacată cu apel.

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

Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a fost comunicată către Societate în data de 04 octombrie 2021. Statul Român a formulat recurs. Recursul va fi soluționat de ICCJ. Dosarul se află pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție în procedura de filtrare a recursului declarat, urmând să se stabilească un termen în viitorul apropiat pentru ca instanța să se pronunțe asupra admisibilității în principiu a recursului.

Nu se așteaptă modificări semnificative în valoarea contabilă a activelor ca urmare a acestui dosar. Consultați Nota 8 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 Alea Teșani - 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. Tribunalul București a pronunțat Hotărârea 568 în data de 04 februarie 2022 prin care a dispus respingerea cererii ca urmare a renunțării reclamantei la însuși dreptul pretins.

e) 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.

Obiectul dosarului este suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/18.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Alea Teșani - 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.

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

Dosarul este în procedură de regularizare, nefiind stabilit primul termen de judecată.

25. ENTITĂȚI AFILIAȚE

Tranzacții cu membrii cheie ai conducerii

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

Remunerațiile pentru anul încheiat la 31 martie 2022 ale administratorilor și ale Consiliului de Administrație, care constituie personalul cheie de conducere al Grupului, sunt aprobate de HAGA și conforme cu politica de personal a Grupului.

Tranzacții cu acționarii

În cursul primului trimestru al anului 2022, Grupul nu a declarat și nu a plătit dividende acționarilor săi.

26. EVENIMENTE ULTERIOARE

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.

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

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

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

Constantin Sebeșanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE INTERIMARE
LA DATA 31 MARTIE 2022
NEAUDITATE**

**ÎNTOCMITE ÎN CONFORMITATE CU
ORDINUL MINISTRULUI FINANȚELOR PUBLICE
NR 2844/2016 PENTRU APROBAREA REGLEMENTĂRILOR CONTABILE CONFORME
CU STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ**

CONȚINUT:**PAGINA:**

SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	7 – 8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE	9 – 50

	Notă	31 martie 2022	31 decembrie 2021
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	8	16.941	14.162
Imobilizări necorporale		113	144
Investiții imobiliare	9	578.173	568.758
Active financiare	11	21.521	56.542
Total active imobilizate		616.748	639.606
Active circulante			
Stocuri	10	299.074	268.290
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	154.722	123.674
Numerar și echivalente de numerar	13	10.167	36.171
Total active circulante		463.963	428.135
Total active		1.080.711	1.067.741
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	422.271	401.214
Prime de capital		33.429	(4.475)
Rezervă din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		34.514	12.389
Acțiuni proprii	15	(841)	(841)
Rezultatul reportat		269.018	289.279
Total capitaluri proprii		761.392	700.567
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	16	84.029	88.830
Datorii comerciale și alte datorii	17	7.608	5.514
Impozit amânat		68.490	68.490
Total datorii pe termen lung		160.127	162.834

	<u>Notă</u>	<u>31 martie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	16	103.690	145.489
Datorii comerciale și alte datorii	17	54.484	57.563
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	18	1.018	1.288
Total datorii curente		159.192	204.340
Total datorii		319.319	367.174
Total capitaluri proprii și datorii		1.080.711	1.067.741

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

Constantin Sebeșanu,
Director General

Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI
GLOBAL LA 31 MARTIE 2022
INDIVIDUAL INTERIMAR NEAUDITAT
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



	Notă	31 martie 2022	31 martie 2021
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	19	13.296	8.013
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		(7.475)	(4.380)
Profit brut		5.821	3.633
Venituri nete din chirii	19	16	338
Cheltuieli generale și administrative	20	(6.184)	(4.402)
Cheltuieli de comercializare		(597)	(1.215)
Amortizare	8	(213)	(169)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	21	2.364	(208)
Câștiguri din investiții imobiliare	9	-	-
Deprecierea activelor		(109)	-
Profit din exploatare		(4.723)	(5.656)
Venituri financiare		2.005	1.879
Cheltuieli financiare		(1.240)	(3.717)
Costuri financiare, net	22	765	(1.838)
Profit înainte de impozitare		1.863	(3.861)
Cheltuieli cu impozitul pe profit		-	70
Rezultatul perioadei		1.863	(3.791)
Total rezultat global atribuibil acționarilor societății:		1.863	(3.791)
Total rezultat global aferent perioadei		1.863	(3.791)

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

Constantin Sebeșanu,
Director General

Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
 SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
 LA 31 MARTIE 2022
 INDIVIDUAL INTERIMAR NEAUDITAT
 (toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2022		401.214	(4.475)	3.001	12.389	(841)	289.278	700.567
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	1.863	23.988
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	22.125	-	(22.125)	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	22.125	-	(20.262)	23.988
Tranzacții cu acționarii societății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	15	-	-	-	-	-	-	-
Dividende acordate		-	-	-	-	-	-	-
Majorare capital social	14	21.057	37.904	-	-	-	-	58.961
Micșorare capital social prin anulare acțiuni	14	-	-	-	-	-	-	-
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	-	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 martie 2022		422.271	33.429	3.001	34.514	(841)	269.018	761.392

Constantin Sebeșanu,
Director General

Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA MODIFICĂRIILOR CAPITALURILOR PROPRII
LA 31 MARTIE 2022
INDIVIDUAL INTERIMAR NEAUDITAT
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2021		272.464	65.711	3.001	12.389	(2.675)	286.193	637.083
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	64.849	64.849
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	64.849	64.849
Tranzacții cu acționarii societății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	15	-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	-	-
Majorare capital social	14	131.250	(69.487)	-	-	-	(61.764)	-
Micșorare capital social prin anulare acțiuni	14	(2.500)	(699)	-	-	3.199	-	-
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	-	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2021		401.214	(4.475)	3.001	12.389	(841)	289.278	700.567

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

Constantin Sebeșanu,
Director General

Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

	Notă	31 Martie 2022	31 Martie 2021
Activități de exploatare			
Rezultatul perioadei		<u>1.863</u>	<u>(3.791)</u>
Ajustări pentru reconcilierea rezultatului perioadei cu fluxurile nete de numerar:		1.919	1.936
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	9	-	
Reluarea pierderii din depreciere pentru PPE	8	-	
Amortizarea imobilizărilor corporale	8	345	168
Venituri financiare	22	2.005	1.879
Costul financiar	22	(1.240)	(3.717)
Cheltuiala cu impozitul pe profit		-	(70)
Ajustări ale fondului de rulment		(62.277)	(16.174)
Scăderea/(Creșterea) creanțelor comerciale	12	(30.118)	(3.990)
Scăderea/(Creșterea) proprietății de inventar	10	(30.904)	(17.380)
(Scăderea)/Creșterea a datoriilor comerciale, a altor datorii și a datoriilor contractuale	17	(985)	7.986
(Scăderea)/Creșterea provizioanelor	18	(270)	-
Impozitul pe profit plătit		-	(2.789)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		(59.304)	(18.029)
Activități de investiții			
Împrumuturi acordate subsidiarelor	26	-	(4.150)
Rambursări de împrumuturi încasate de la subsidiare	26	-	23.553
Învestiții în subsidiare	26	35.021	(192)
Achiziție de imobilizări corporale	8	(11.433)	(2.592)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	9		(2.488)
Cheltuieli cu mijloace fixe în curs de dezvoltare	8	(1.034)	-
Venituri din imobilizări corporale	8	(42)	-
Dobânda încasată	26	179	-
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		22.692	14.131

	Notă	31 Martie 2022	31 Martie 2021
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	16	28.417	12.052
Achiziții de acțiuni proprii	15	-	(1.365)
Incasari din majorare de capital	14	58.962	-
Rambursarea principalului împrumuturilor	16	(74.237)	(3.306)
Dividendele plătite	14	-	(3)
Dobândă plătită	16	(2.533)	2.826
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		10.609	10.204
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar	13	(26.004)	6.306
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie		36.171	52.065
Numerar și echivalente de numerar la 31 martie	13	10.167	58.371

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

Constantin Sebeșanu,
 Director General

Claudiu Bistriceanu,
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
 Președintele CA

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

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

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

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

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

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

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

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

În 2022, activitatea Impact Developer&Constructor SA a constat în principal în continuarea dezvoltării proiectelor rezidențiale Greenfield Băneasa din București și Boreal Plus din Constanța, finalizarea Luxuria Residence din București și pregătirea demarării proiectului Greenfield Copou Iași.

2. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

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

La data de 21 aprilie 2021, în Adunarea Generală a Acționarilor, s-au ales membrii Consiliului de Administrație al Societății pentru un mandat de 4 (patru) ani (28 aprilie 2021 – 28 aprilie 2025).

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

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

Managementul executiv al Societății

Pe 27 aprilie 2021, Consiliul de Administrație l-a numit în poziția de director general (CEO) pe Constantin (Tinu) Sebeșanu acordându-i un mandat pentru perioada 28 aprilie 2021 – 31 decembrie 2025. Tot în această dată, Sorin Apostol a preluat funcția de director executiv (COO).

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

3. BAZELE ÎNTOCMIRII

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

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

3. BAZELE ÎNTOCMIRII (continuare)

Principiul continuității activității

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

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

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

În ceea ce privește pre-vânzările, Societatea se așteaptă la o creștere semnificativă a volumului acestora în anul 2022 datorită proiectelor pe care le derulează în prezent: Greenfield Cartierul Teilor; Greenfield Panoramic (proiect finalizat în primul trimestru al anului 2022, aflat în procedură de recepție); Boreal Plus Constanța și din a doua jumătate a anului și Greenfield Copou Iași – prima fază, aflată în curs de obținere a autorizațiilor de construire. De asemenea, un proiect important este și construcția Greenfield Plaza, un complex multifuncțional care cuprinde zone de SPA (cu zone de relaxare și 2 piscine), săli de fitness și terenuri de sport, zone comerciale. Greenfield Plaza va fi finalizată în a doua jumătate a acestui an.

În ceea ce privește prețurile de vânzare, Societatea consideră că acestea sunt în linie cu piața și nu există premise pentru ajustări descendente a prețurilor. Majorarea plafonului pentru TVA 5% la 140.000 euro a avut efectele așteptate pentru acest sector.

4. MONEDA FUNCționalĂ ȘI DE PREZENTARE

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(a) Moneda străină

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

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

(b) Imobilizări corporale

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

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

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.

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(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 linară 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.

Câștigurile sau pierderile care rezultă din modificările valorii juste ale investițiilor imobiliare sunt incluse în contul de profit sau pierdere în perioada în care apar.

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

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

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

(e) Stocuri

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

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

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(f) Creanțe comerciale și de altă natură

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

(g) Derecunoașterea activelor financiare

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

(h) Numerar și echivalente de numerar

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

(i) Capitalul social

- **Acțiuni ordinare**

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

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

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

(j) Dividende

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(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 aplicabilă pentru capitalizare este rata medie ponderată a dobânzii împrumuturilor obținute de Societate.

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

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

(m) Datorii comerciale și de altă natură

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

Derecunoașterea datoriilor financiare

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(n) Provizioane

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

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

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

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

(o) Venituri

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

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

(i) *Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale*

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

(ii) *Venituri din refacturarea utilităților*

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(p) Impozitare

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

- **Impozitul curent**

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

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

- **Impozitul amânat**

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

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

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

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

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

(q) Plata pe bază de acțiuni

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(r) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor

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

(s) Contracte de leasing

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

Compania în calitate de locatar

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

(i) Activele cu drept de utilizare

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

- Instalații și utilaje: 3 - 15 ani
- Autovehicule și alte echipamente: 3 - 5 ani

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

(ii) Datorii de leasing

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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

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

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

(t) **Datorii contingente**

O datorie contingentă este:

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

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

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

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(u) Evenimente ulterioare

Evenimentele care au avut loc după data de raportare la 31 decembrie 2021, care furnizează informații suplimentare despre condițiile predominante la data raportării (evenimente de ajustare), sunt reflectate în situațiile financiare.

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

(v) Raportarea pe segmente

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

(w) Investiții în subsidiare și întreprinderi asociate

O subsidiara este o entitate asupra căreia Societatea deține control.

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

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

Societatea determină dacă este necesar recunoașterea unei deprecieri a investiției sale în subsidiare sau întreprinderi asociate. La fiecare dată de raportare, Societatea determină dacă există dovezi obiective că investiția în asociată sau filială este depreciată. Dacă există astfel de dovezi, Societatea calculează valoarea 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.

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

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

Evaluarea investițiilor imobiliare și a imobilizărilor corporale.

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

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

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

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

Datele de intrare cheie sunt rezumate în nota 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 prezentată mai jos:

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

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

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

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

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

(iii) Aspecte juridice

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

(iv) Alocarea costurilor

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

7. ADOPTAREA STANDARDEROR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

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

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

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

- IFRS 4: Contracte de asigurare (Amendamente)

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

7. ADOPTAREA STANDARDEROR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE (continuare)

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

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

- Modificarea plăților de leasing are ca rezultat o contraprestație revizuită pentru contractul de leasing care este, în mod substanțial, similară sau inferioară contraprestației pentru contractul de leasing imediat anterioară modificării.
- Orice reducere a plăților de leasing afectează doar plățile datorate inițial la, sau înainte de 30 iunie 2021.

Nu s-a produs nicio modificare substanțială a celorlalți termeni și condiții ale contractului de leasing. Amendamentul nu a avut niciun impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

- IFRS 17: Contracte de asigurare

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

- IFRS 17: Contracte de asigurare (Amendamente)

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

7. ADOPTAREA STANDARDEROR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE (continuare)

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

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

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

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

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

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

7. ADOPTAREA STANDARDEROR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE (continuare)

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

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

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

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

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

7. ADOPTAREA STANDARDEROR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE (continuare)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2022	18.846	3.520	1.269	8.360	31.995
Achiziții	1.534	10	473	1.034	3.051
Transferuri	-	-	-	-	-
Cedări	-	(42)	-	-	(42)
Modificări în valoarea justă ca urmare a reevaluării	-	-	-	-	-
Sold la 31 martie 2022	20.380	3.572	1.742	9.394	35.088
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2022	14.129	2.571	1.133	-	17.833
Amortizarea în cursul anului	246	6	21	-	273
(Reluarea)/Pierderi din depreciere	-	-	-	-	-
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	(42)	-	-	(42)
Sold la 31 martie 2022	14.375	2.619	1.154	-	18.147
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2022	4.718	949	136	8.360	14.162
La 31 martie 2022	6.005	953	588	9.394	16.941

8. IMOBILIZĂRI CORPORALE (continuare)

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 2021	17.295	3.051	1.214	286	21.846
Achiziții	1.206	697	57	8.569	10.529
Transferuri	495	-	-	(495)	-
Cedări	(150)	(228)	(2)	-	(380)
Modificări în valoarea justă ca urmare a reevaluării	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2021	18.846	3.520	1.269	8.360	31.995
Amortizare cumulată și pierderi din deprecieri cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2021	13.938	2.597	1.067	-	17.602
Amortizarea în cursul anului	372	202	68	-	642
(Reluarea)/Pierderi din deprecieri	(181)	-	-	-	(181)
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	(228)	(2)	-	(230)
Sold la 31 decembrie 2021	14.129	2.571	1.133	-	17.833
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2021	3.357	452	148	286	4.244
La 31 decembrie 2021	4.718	949	136	8.360	14.162

8. IMOBILIZĂRI CORPORALE (continuare)

Terenuri și clădiri:

În primul trimestru al anului 2022, s-a achiziționat un teren în valoare de 1.534 mii lei, în cartierul Greenfield Băneasa.

Amortizarea înregistrată în primul trimestru al anului 2022 pentru construcțiile deținute este de 246 mii lei, metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

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

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

În primul trimestru al anului 2022, achizițiile de mașini, echipamente și mijloace de transport au fost în valoare de 10 mii lei, reprezentate de echipamente de birou (laptopuri, telefoane, servere, etc). Ieșirile de imobilizări reprezintă 42 mii lei.

Mobilier și instalații:

În primul trimestru al anului 2022, s-au achiziționat mobilier și instalații în valoare de 473 mii lei. Amortizarea în valoare de 21 mii lei a fost calculată folosind metoda liniară.

Active aflate în construcție:

Valoarea imobilizărilor aflate în construcție a crescut în primul trimestru al anului 2022 cu 1.034 mii lei reprezentând investiția în clădirea pentru birourile Societății. Această clădire va fi finalizată și recepționată în cursul anului 2022.

În valoarea imobilizărilor corporale în curs de construcție au fost capitalizate costuri financiare în valoare de 16 mii lei.

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

9. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare	2022	2021
Sold la 1 ianuarie	568.758	456.768
Intrări prin achiziție	9.415	28.901
Intrări (Transfer din stocuri)	-	-
Ieșiri (Transfer în stocuri)	-	(2.899)
Ajustări de valoare	-	2.548
Vânzări și scoateri din evidență	-	(5.321)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	-	86.761
Sold la 31 martie / 31 decembrie	578.173	568.758

Investițiile imobiliare cuprind în principal terenuri & clădiri deținute pentru aprecierea capitalului și/sau închiriere către terți și/sau pentru care nu a fost determinată modalitatea de folosire.

Principalele terenuri din investiții imobiliare

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

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 25.

În valoarea imobilizărilor în curs de dezvoltare a fost capitalizată dobânda și diferențe de curs valutar aferente împrumuturilor generale în valoare de 495 mii lei.

Procese de evaluare

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

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

Ierarhia valorii juste

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

9. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare

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

Activ	Principalii parametrii la 31 decembrie 2021	Principalii parametrii la 31 decembrie 2020
Teren Greenfield Băneasa	- 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	- Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 170 EUR/mp - 300 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -30% reducere la +40% premium
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	- 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	- Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 1.327 - 2.600 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -5% până la -50% - Adițional, o rată de discount suplimentară de 4% a fost aplicată pe o perioadă de 2 ani pentru a ține cont de aspectele actuale ale litigiilor
Teren Blvd. Ghencea - Timișoara	- 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%	- Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 100 - 150 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -3% până la -30%

Valoarea contabilă la 31 martie 2022 a terenurilor gajate este în valoare de 22.662 mii lei (31 decembrie 2021: 171.200 mii lei).

10. STOCURI

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Produse finite și produse destinate revânzării	20.219	28.208
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	92.479	92.742
- Costuri de dezvoltare și construcție	186.376	142.631
	299.074	268.291

Stocurile sunt reprezentate de:

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Proiect rezidențial Greenfield	204.373	193.011
Teren și costuri de dezvoltare Constanța	80.255	60.834
Alte stocuri	14.446	14.446
	299.074	268.291

Terenurile cu o valoare contabilă de 92.479 mii lei la 31 martie 2022 (decembrie 2021: 97.742 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 20.219 mii lei la 31 martie 2022 (decembrie 2021: 28.208 mii lei) se referă în totalitate la apartamentele deținute spre vânzare de către Societate.

Valoarea contabilă la 31 martie 2022 a stocurilor de produse finite gajate este de 17.856 mii lei (31 decembrie 2021 24,208 mii RON), iar a producției în curs este de 101.694 mii lei (31 decembrie 2021 78,284 mii lei).

Proiectul Boreal Plus de la Constanta este finanțat de CEC Bank; prin urmare dobânda creditului a fost capitalizată în valoarea de construcție a stocului. Valoarea dobânzii capitalizate în primul trimestru al anului 2022 este 233 mii lei.

O parte din proiectul Greenfield (proiectul Panoramic) este finanțată de First Bank. Dobânda capitalizată în cursul primului trimestru din anul 2022 în valoarea proiectelor este de 163 mii lei.

Conform prevederilor IAS23, costul aferent imprumuturilor generale a fost capitalizat în valoarea activelor eligibile utilizând o rată medie ponderată ținând cont de totalul imprumuturilor generale obținute de Societate. Valoarea dobânzii și a diferentelor de curs capitalizate în valoarea proiectelor în curs este de 1.757 mii lei.

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

11. ACTIVE FINANCIARE

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Interese în entități afiliate și asociații	29.544	64.565
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate și asociații	(8.023)	(8.023)
	21.521	56.542

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociați:

31 martie 2022			
	Procent deținere	Valoarea brută	Valoare contabilă
Actual Invest House	6,23%	110	110
Clearline Development and Management	100%	22.420	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
Total subsidiare		29.544	21.521

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

11. ACTIVE FINANCIARE (continuare)

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

- a) Actual Invest House S.R.L, o societate care oferă servicii de administrare și întreținere proiectele rezidențiale si comerciale deținute de grupul Impact.
- b) Clearline Development and Management S.R.L. (fosta Lomb SA) este compania de proiect prin care IMPACT urma să dezvolte un proiect rezidențial în Cluj-Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală. Pentru investițiile făcute de Clearline Development & Management S.R.L. în realizarea proiectului Lomb din Cluj, compania de proiect are un litigiu (vezi nota 25) în valoare de 17.053 mii lei, plus dobândă legală, dosar care este în prezent pe rolul Tribunalului Argeș, în prezent desfășurându-se expertiza contabilă din dosar.
- c) Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care începând cu anul 2018 a dezvoltat un ansamblu rezidențial de cca. 51.382 de metri pătrați, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima fază a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence.
- d) Bergamot Developments Phase II S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care a dezvoltat faza a II-a (130 apartamente) a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence, alcătuită din 13.618 mp construiți pe un teren de 5.769 mp.
- e) Impact Finance & Developments S.R.L. are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările de case. Impact Finance & Developments colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe.
- f) Greenfield Copou Residence S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în decembrie 2019. Aceasta societate urmează să dezvolte proiectul Greenfield Copou pe terenul deținut în Iași.
- g) Greenfield Copou Residence Phase II SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.
- h) Greenfield Property Management SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.
- i) Greenwise Property SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.

11. ACTIVE FINANCIARE (continuare)

În data de 07 februarie 2022, HAGA a hotărât reducerea capitalului social al Bergamot Developments SRL prin reducerea valorii nominale a unei părți sociale cu 83,8%. Astfel, capitalul social al Bergamot Developments SRL a fost redus cu suma de 35.020.858 lei care va fi restituit către asociați pro-rata în funcție de participarea la capital.

12. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31-Mar-22	31-Dec-21	31-Mar-22	31-Dec-21
Creanțe comerciale	3.327	6.063	-	-
Creanțe de la subsidiare	122.929	92.012	-	-
Debitori diverși	4.716	3.238	-	-
Creanțe împotriva Statului	11.076	7.008	-	-
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	7.562	10.817	-	-
Alte creanțe	5.212	4.535	-	-
	154.721	123.674	-	-

Societatea a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare brută de 1.790 mii lei (decembrie 2021: 1.790 mii lei).

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

13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Conturi curente	10.134	36.162
Numerar	13	9
Alte echivalente de numerar	21	-
	10.167	36.171

Societatea deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, soldul de 188 mii lei reprezintă numerar restricționat.

14. CAPITAL SOCIAL

	<u>31 martie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Capital subscris vărsat	414.808	393.750
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	<u>422.271</u>	<u>401.214</u>

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

	<u>31 martie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
	<u>%</u>	<u>%</u>
Gheorghe Iaciu	58,82%	59,97%
Andrici Adrian	15,17%	15,98%
Alți acționari – persoane juridice	15,86%	12,45%
Alți acționari – persoane fizice	10,14%	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.

Adunările Generale ale acționarilor întrunite în data de 19.04.2021 și 21.04.2021 au decis modificări ale capitalului social după cum urmează:

- Reducerea capitalului social de la 265.000.000 lei la 262.500.000 lei prin reducerea numărului de acțiuni de la 265.000.000 acțiuni la 262.500.000 acțiuni ca urmare a anularii unui număr de 2.500.000 acțiuni proprii, achiziționate de Societate;
- Majorarea capitalului social cu 131.250.000 lei prin încorporarea primelor de capital în cuantum de 69.487.043 lei și rezultatul reportat din anul 2020 în cuantum de 61.762.957 lei. Majorarea capitalului s-a realizat prin emiterea unui număr 131.250.000 de noi acțiuni acordate gratuit deținătorilor de acțiuni de la data de 25 iunie 2021 (1 acțiune gratuită pentru 2 acțiuni deținute);
- Divizarea acțiunilor rezultate în urma operațiunilor de mai sus (393.750.000 acțiuni) și a valorii nominale a acțiunilor în raport de divizare 1:4.

Procesul de modificare a capitalului social, așa cum a fost decis la AGA din 21.04.2021, a fost început în luna iunie 2021 și a fost finalizat la începutul lunii iulie 2021. La data de 5 iulie 2021, capitalul social al Impact Developer & Contractor era format dintr-un număr de 1.575.000.000 de acțiuni cu o valoare nominală de 0,25 lei / acțiune.

În data de 20.08.2021 Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor Societății a aprobat delegarea și

14. CAPITAL SOCIAL (continuare)

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

În data de 28.01.2022 a fost înregistrată la Registrul Comerțului prima etapă din 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.

15. ACȚIUNI PROPRII

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

Rezerva de acțiuni proprii reprezintă costul acțiunilor IMPACT achiziționate pe piață, pentru a satisface opțiunile și cotele condiționate acordate în cadrul planurilor de opțiuni de acțiuni ale Societății.

La 31 martie 2022 (și la 31 decembrie 2021), Societatea are în sold 1.370.920 acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 841 mii lei (decembrie 2020: 2.675 mii lei). În anul 2021, Societatea a acordat un număr de 2.572 mii acțiuni angajaților, directorilor și membrilor CA. În anul 2022, termenul de acordare a acțiunilor Societății către directori și membri CA conform planului aprobat este în trimestrul 3.

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 23.

16. ÎMPRUMUTURI (continuare)

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	53.496	56.264
Obligațiuni emise	30.813	32.566
	84.309	88.830
Datorii pe termen scurt		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	40.179	23.933
Obligațiuni emise	62.231	121.556
Împrumuturi pe termen scurt	-	-
	103.410	145.489

Termenii și scadențele împrumuturilor

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadență	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 31 martie 2022*	Sold la 31 decembrie 2021*
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	62.672	59.975
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24.12.2026	6.581	31.372	32.612
Total obligațiuni				94.044	154.122
Libra Internet Bank	RON	17.06.2021	19.700	-	-
First Bank	EUR	05.08.2023	5.921	20.980	24.375
First Bank	RON	05.08.2023	4.500	2.329	1.731
CEC Bank	EUR	27.11.2023	9.880	25.655	17.958
CEC Bank	RON	27.01.2023	3.500	1.778	1.633
Garanti BBVA	EUR	15.06.2024	4.250	18.802	21.030
Libra Internet Bank	EUR	05.10.2024	4.000	14.786	13.470
TechVentures Bank	EUR	06.01.2025	2.000	9.344	-
Total împrumuturi bancare				93.675	80.197
Total				189.719	234.319

* Inclusive soldul dobânzilor de plata, unde este cazul

16. ÎMPRUMUTURI (continuare)

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100 de mii euro și o valoare nominală totală de 12.000 mii EUR, emise în formă materială, de către două fonduri de investiții administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 și au fost scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii. În data de 01 februarie 2021, Societatea a semnat un acord de prelungire a maturității pentru suma de 6.000 mii euro până la data scadentă a obligațiunilor, respectiv ianuarie 2022. Obligațiunile au fost rambursate pe 11 ianuarie 2022.

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

În decembrie 2020, Societatea a desfășurat o nouă emisiune de obligațiuni de tip Plasament Privat în valoare de 6.581 mii EUR cu o rată de dobânda fixă de 6,4% p.a., plătită semestrial. Obligațiunile au fost emise de Societate cu data de 24 decembrie 2020, au o maturitate de 6 ani și sunt listate pe Piața Reglementată a BVB începând cu data de 25.03.2021.

În februarie 2021, Societatea a contractat două credite denominate în euro și lei de la First Bank S.A., în vederea dezvoltării proiectului Panoramic din cartierul rezidențial Greenfield Băneasa 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 facilitatea a doua, în valoare de 4.500 mii lei, reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 30 de luni de la momentul acordării.

În mai 2021 Societatea a contractat două credite denominate în euro 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 facilitatea a doua în valoare de 3.500 mii lei reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 20 de luni de la momentul acordării.

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

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

17. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Datorii pe termen lung		
Garanții	7.608	5.514
	7.608	5.514
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	15.731	21.373
Avansuri primite de la clienți	31.454	28.149
Dividende de plată	183	187
Datorii în relație cu părți afiliate	(466)	(145)
Alte datorii	7.581	7.998
	54.484	57.563

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

În perioada de raportare curentă nu au existat venituri recunoscute aferente obligațiilor de îndeplinire respectate într-un exercițiu anterior.

18. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

	Provizioane pentru litigii	Alte provizioane	Total
Sold la 1 ianuarie 2021	271	1.017	1.288
Provizioane constituite în cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate în cursul perioadei	-	(270)	(270)
Sold la 31 decembrie 2021	271	747	1.018

Provizioanele în valoare de 1.018 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 (casa aferenta unui proiect mai vechi dezvoltat în perioadele anterioare)
- 122 mii lei pentru concedii neefectuate
- 625 mii lei pentru volumul de apă deversată în conducta orașului Otopeni, care urmează să fie facturată când vor fi validate măsurătorile de volum.

19. VENITURI

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

	31 martie 2022	31 martie 2021
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale și terenuri	13.154	8.013
Alte venituri	142	-
	13.296	8.013
	31 martie 2022	31 martie 2021
Venituri nete din chirii		114
Venituri din chirii	145	
Venituri din refacturarea utilităților	874	907
Cheltuieli din exploatare legate direct de proprietățile închiriate	(1.003)	(683)
	16	338

La data emiterii acestor situații financiare, Societatea a înregistrat vânzări pentru 23 de apartamente în Greenfield Băneasa. De asemenea, Bergamot Development, una dintre subsidiarele IMPACT a vândut 41 de apartament în Luxuria Domenii Residence. Un număr de 68 de apartamente au fost pre-vândute în cartierele Greenfield Băneasa, Luxuria Domenii Residence și Boreal Plus. La 31.03.2022 erau semnate xxx de pre-vanzari pentru proiectul Greenfield Băneasa (la 31.12.2021 erau 335) și 65 de prevânzări pentru proiectul Boreal Plus (la 31.12.2021 erau 62).

20. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	31 Martie 2022	31 Decembrie 2021
Consumabile	200	76
Servicii prestate de terți	3.018	1.703
Costuri cu personalul	2.966	2.623
	6.184	4.402

21. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	31 martie 2022	31 martie 2021
Alte venituri din exploatare	(1.683)	(363)
Cheltuieli cu chiriile	110	113
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	(24)	-
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	(1.015)	(32)
Alte cheltuieli din exploatare	417	426
	(2.364)	208

22. COSTURI/VENITURI FINANCIARE

	31 martie 2022	31 martie 2021
Cheltuieli cu dobânzile	1.091	2.493
Venituri din dobânzi	(1.478)	(1.814)
Rezultat din schimbul valutar	(527)	1.224
Câștig la cedarea filialelor/asociațiilor	149	-
Alte (cheltuieli)/venituri financiare	-	(65)
	(765)	1.838

23. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Societatea este expusă la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

Politicele 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:

23. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

	Nota	31 Martie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	149.510	119.207
Numerar și echivalente de numerar	13	10.147	36.171
		159.656	155.378

Creanțe comerciale și alte creanțe

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

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

Numerar și echivalente de numerar

La 31 martie 2022, Societatea deține numerar și echivalente de numerar în suma de 10.147 mii lei (31 decembrie 2021: 36.171 mii RON). Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute la bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

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

(c) Riscul de piață

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

Riscul valutar

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

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

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

23. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

(c) Riscul de piață (continuare)

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

	<u>31 martie 2022</u>	<u>Mediu pentru 3 luni 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>Mediu pentru 2021</u>
Euro	4,9466	4,9462	4,9481	4,9204

24. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 martie 2022, Societatea nu avea angajamente de capital contractate cu excepția celor rezultate din activități normale (dex dezvoltare imobiliară)

25. CONTINGENTE

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

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

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

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

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

25. CONTINGENȚE (continuare)

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

În anul 2020, la data de 23 decembrie 2020, Tribunalul Cluj a pronunțat următoarea soluție în Dosarul 79/1285/2012: *respinge, ca neîntemeiată, cererea precizată formulată de Societate. Societatea a formulat apel care urmează a fi judecat de Curtea de Apel Cluj, la acest moment Societatea neputând estima durata procesului până la obținerea unei hotărâri definitive.*

Următorul termen acordat în acest dosar este 24 mai 2022, dată până la care trebuie depus raportul de expertiză contabilă administrat în dosar.

Pe rolul Tribunalului Comercial Argeș a fost înregistrat Dosarul nr. 1032/1259/2012 în cadrul căruia, Societatea de Proiect (Clearline Development and Management SRL) solicita obligarea CLC la plata de despăgubiri estimate provizoriu la suma de 17.053.000 lei și dobânzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului până la data formulării cererii de chemare în judecată, în suma estimată de 500.000 lei. În acest dosar, până la data prezentei raportări, nu s-a pronunțat o hotărâre judecătorească, părțile fiind în stadiul administrării de probe, incluzând expertize tehnice și contabile, care au fost succedate de obiecțiuni și diverse cereri de completare ale părților litigante. Pe baza primelor expertize efectuate, atât subsidiara Societății, cât și Societatea, au înregistrat pierderi din deprecierea stocurilor până la valorile stabilite prin expertizele deja efectuate, fără a înregistra active contingente.

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

Următorul termen acordat în acest dosar este 24 mai 2022. Clearline Development și Management SRL a depus cerere de majorare a cuantumului obiectului cererii de chemare în judecată la suma de 24.532.741,65 LEI (TVA inclus) cu titlu de prejudiciu cauzat lui Clearline (Lomb) de către pârâtă, rezultat din executarea proiectului „Cartierul Dealul Lomb”, la care se adaugă dobânda legală penalizatoare calculată până la data de 01.04.2021 în cuantum total de 13.862.967,16 LEI. Suma majorată a rezultat în urma administrării probei cu expertiză contabilă.

b) Litigiul privind terenul din Bd. Barbu Văcărescu

În 2014, Societatea a achiziționat 1/3 din titlul de proprietate pe 5 loturi de teren cu o suprafață totală de 78.970 mp, situate în Bd. Barbu Văcărescu, București. Celelalte 2/3 din titlul de proprietate asupra loturilor au fost achiziționate de Cefin Real Estate Development BV (“Cefin”).

În 2017, IMPACT Developer & Contractor (“IMPACT D&C”) a inițiat un litigiu împotriva Cefin având ca obiect ieșirea din indiviziune (partaj judiciar)

25. CONTINGENȚE (continuare)

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

- a) Atribuirea către IMPACT D&C a unei suprafețe de teren de 25.424 mp - lotul din partea de Nord;
- b) Atribuirea către Cefin a unei suprafețe de teren de 50.848 mp - lotul central și lotul din Sud;
- c) Obligarea IMPACT D&C la plata către Cefin a unei sume în cuantum de 1.418.540,64 EUR, în termen de 6 luni de la data rămânerii definitive a hotărârii;
- d) Obligarea Cefin la plata către IMPACT D&C a sumei de 3.708.054,53 RON, cu titlu de cheltuieli de judecată (2/3 din taxa de timbru și onorarii de avocat).

CEFIN a formulat apel împotriva Sentinței nr. 9923 pronunțată în data de 30.09.2021 de Judecătoria Sectorul 2. Nu s-a stabilit primul termen în apel. CEFIN critică soluția primei instanțe, întrucât ar fi dispus ieșirea din indiviziune, fără să dispună, în prealabil, avizarea raportului de expertiză în specialitatea topografie de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară competentă și nu solicită schimbarea Sentinței.

Tribunalul București a respins în data de 07 aprilie 2022, ca nefondată, cererea de Apel formulată de CEFIN.

Astfel rămâne definitivă și poate fi pusă în executare Hotărârea pronunțată de Judecătoria Sector 2 în data de 30 septembrie 2021 prin care s-a decis atribuirea către Impact a terenului în suprafață de 25.424 mp., din Varianta 2 de parcelare (situat în partea de Nord).

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 întabulării în Cartea Funciară nr. 59472, deschisă la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 6.

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

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

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

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

25. CONTINGENȚE (continuare)

Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a fost comunicată către Societate în data de 04 octombrie 2021. Statul Român a formulat recurs. Recursul va fi soluționat de ICCJ. Dosarul se află pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție în procedura de filtrare a recursului declarat, urmând să se stabilească un termen în viitorul apropiat pentru ca instanța să se pronunțe asupra admisibilității în principiu a recursului.

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. Tribunalul București a pronunțat Hotărârea 568 în data de 04 februarie 2022 prin care a dispus respingerea cererii ca urmare a renunțării reclamantei la însuși dreptul pretins.

e) Litigiul inițiat de „Fundația EcoCivica”

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

Obiectul dosarului este suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/18.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Aleea 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.

Dosarul este în procedură de regularizare, nefiind stabilit primul termen de judecată.

26. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIAȚE

a) Filialele Societății

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

	Țara de origine	Obiectul de activitate
Clearline Development and Management S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Actual Invest House S.R.L.	România	Administrare proprietăți
Bergamot Developments S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Bergamot Developments Phase II S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Impact Finance Developments S.R.L.	România	Activități secundare intermediarilor financiare
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenwise Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară

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

	Tranzacții pentru perioada încheiata la		Sold la	
	31 martie 2022	31 martie 2021	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Vânzarea de bunuri și servicii				
Subsidiară/filială				
Actual Invest House	9	13	42	43
Clearline Development and Management	2	1	75	73
Bergamot Developments	2	202	202	329
Bergamot Developments Phase II	2	1	363	361
Impact Finance Developments	2	6	4	2
Greenfield Copou Residence	2	1	337	336
Greenfield Copou Residence Phase II	2	1	8	7
Greenfield Property Management	2	-	7	5
Greenwise Development	2	1	8	7
	25	225	1.046	1.163

	Tranzacții pentru perioada încheiata la		Sold la	
	31 martie 2022	31 martie 2021	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Achiziții de bunuri și servicii				
Subsidiară/filială				
Actual Invest House	276	239	466	145
Clearline Development and Management	-	6	-	1
Greenfield Copou Residence SRK	-	6	-	-
	276	1.044	466	146

	Sold la	
	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Împrumuturi acordate		
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	95	85
Bergamot Developments	27.021	-
Bergamot Developments Phase II	40.087	39.347
Greenfield Copou Residence	44.856	43.240
	112.059	82.672

	Sold la	
	31 martie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe dobânzi împrumuturi acordate subsidiarelor		
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	14	13
Bergamot Developments	140	140
Bergamot Developments Phase II	6.082	5.406
Greenfield Copou Residence	3.315	2.489
	9.551	8.048

	31 martie 2022	31 martie 2021
Venituri din dobânzi		
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	1	1
Bergamot Developments	-	893
Bergamot Developments Phase II	647	551
Greenfield Copou Residence	827	365
	1.475	1.811

26. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIAȚE (continuare)

b) Tranzacții cu membri cheie ai conducerii

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

Remunerațiile pentru anul încheiat la 31 decembrie 2022 respectiv perioada încheiată la 31 martie 2022 ale administratorilor și ale Consiliului de Administrație, care constituie personalul cheie de conducere al Societății, sunt aprobate de către Adunarea Acționarilor și sunt conforme cu politica de remunerare a Societății.

În afara de remunerația contractuală, nu au avut loc alte tranzacții cu membrii cheie ai conducerii.

27. EVENIMENTE ULTERIOARE

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

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

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

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

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

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

Constantin Sebeșanu,
Director General

Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA