

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE
LA DATA ȘI PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**

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

CONȚINUT:**PAGINA:**

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

	Notă	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	8	14.162	4.244
Imobilizări necorporale		144	136
Investiții imobiliare	9	568.758	456.768
Active financiare	11	56.542	58.340
Total active imobilizate		639.606	519.488
Active circulante			
Stocuri	10	268.290	147.927
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	123.674	140.911
Numerar și echivalente de numerar	13	36.171	52.065
Total active circulante		428.135	340.903
Total active		1.067.741	860.391
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	401.214	272.464
Prime de capital		(4.475)	65.711
Rezervă din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		12.389	12.389
Acțiuni proprii	15	(841)	(2.675)
Rezultatul reportat		289.279	286.193
Total capitaluri proprii		700.567	637.083
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	16	88.830	148.396
Datorii comerciale și alte datorii	17	5.514	510
Impozit amânat	23	68.490	55.300
Total datorii pe termen lung		162.834	204.206

	Notă	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Datorii curente			
Împrumuturi	16	145.489	2.215
Datorii comerciale și alte datorii	17	57.563	16.220
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	18	1.288	667
Total datorii curente		204.340	19.102
Total datorii		367.174	223.308
Total capitaluri proprii și datorii		1.067.741	860.391

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 24 martie 2022 și semnate în numele acesteia de către:

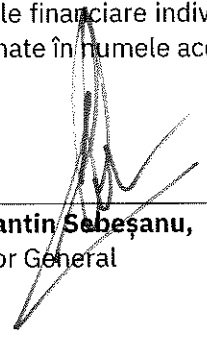

 Constantin Sebeșanu,
 Director General


 Claudiu Bistriceanu,
 Director Financiar


 Iuliana Mihaela Urdă,
 Președintele CA

	Notă	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	19	28.392	109.926
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		(13.524)	(67.656)
Profit brut		14.868	42.270
Venituri nete din chirii	19	1.025	1.297
Cheltuieli generale și administrative	20	(19.283)	(19.160)
Cheltuieli de comercializare		(3.966)	(3.004)
Amortizare		(727)	(704)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	21	(3.204)	(1.882)
Câștiguri din investiții imobiliare	9	86.761	64.328
Deprecierea activelor		-	(1.059)
Profit din exploatare		75.474	82.086
Venituri financiare		8.520	11.827
Cheltuieli financiare		(5.955)	(9.832)
Costuri financiare, net	22	2.565	1.995
Profit înainte de impozitare		78.039	84.081
Cheltuieli cu impozitul pe profit	23	(13.190)	(14.834)
Rezultatul perioadei		64.849	69.247
Total rezultat global atribuibil acționarilor societății:		64.849	69.247
Total rezultat global aferent perioadei		64.849	69.247

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 24 martie 2022 și semnate în numele acestora de către:



Constantin Sebeșanu,
Director General



Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar



Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2021	272.464	65.711	3.001	12.389	(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

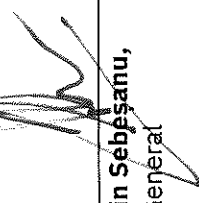
Constantin Sebeșanu,
Director General

Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2020	281.907	68.760	3.001	8.788	(7.771)	230.996	585.681
Elemente ale rezultatului global							
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	69.247	69.247
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	69.247	69.247
Tranzacții cu acționarii societății							
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	15	-	-	-	(9.610)	-	(9.610)
Dividende acordate	-	-	-	-	-	(10.449)	(10.449)
Micșorare capital social prin anulare acțiuni	14	(9.444)	(3.049)	-	12.492	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	-	-	-	2.214	-	2.214
Alte schimbări în capitalurile proprii							
Constituire rezerve legale	-	-	-	3.601	-	(3.601)	-
Transfer rezerve	-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2020	272.464	65.711	3.001	12.389	(2.675)	286.193	637.083

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 24 martie 2022 și semnate în numele acesteia de către:

 Constantin Sebeșanu, Director General	 Claudiu Bistriceanu, Director Financiar	 Iuliana Mihaela Urdă, Președintele CA
--	--	--

	Notă	2021	2020
Fluxuri de trezorerie din activități de operare			
Rezultatul perioadei		<u>64.849</u>	<u>69.247</u>
Ajustări pentru reconcilierea rezultatului perioadei cu fluxurile nete de numerar:		(75,298)	(42.429)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	9	(86.651)	(64.328)
Reluarea pierderii din deprecieri pentru PPE	8	230	2.058
Amortizarea imobilizărilor corporale	8	498	1.429
Venituri financiare	22	(8.520)	(6.432)
Costul financiar	22	5.955	10.010
Cheltuiala cu impozitul pe profit		13.190	14.834
Ajustări ale fondului de rulment		(74,679)	34.513
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale	12	19.375	4.362
Scăderea/(creșterea) proprietății de inventar	10	(111.657)	48.209
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	12	19.771	(26.812)
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	18	621	(240)
Impozitul pe profit plătit	23	(2.789)	(5.840)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		(85.128)	46.497
Activități de investiții			
Împrumuturi acordate subsidiarelor	27	(54.649)	(40.071)
Rambursări de împrumuturi încasate de la subsidiare	27	81.776	4.577
Învestiții în subsidiare	28	1.798	(2.149)
Achiziție de imobilizări corporale	8	(2.460)	(1.504)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	9	(30.901)	(3.504)
Cheltuieli cu mijloace fixe în curs de dezvoltare	8	(8.346)	(347)
Venituri din imobilizări corporale	8	152	421
Dobânda încasată	16	12.397	1.088
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		(233)	(41.489)

	<u>Notă</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	16	95.160	62.472
Achiziții de acțiuni proprii	15	(1.366)	(7.396)
Rambursarea principalului împrumuturilor	16	(14.504)	(26.038)
Dividendele plătite	14	-	(10.449)
Dobândă plătită	16	(9.823)	(6.889)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		69.467	11.700
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar	13	(15.894)	16.708
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie		52.065	35.357
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	13	36.171	52.065

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 24 martie 2022 și semnate în numele acestora de către:


Constantin Sebeșanu,
 Director General


Claudiu Bistriceanu,
 Director Financiar


Iuliana Mihaela Urdă,
 Președintele CA

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

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

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 decembrie 2020 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 decembrie 2021</u>	<u>% acționariat la 31 decembrie 2020</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%	-
Greenwise Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	-
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	-

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

În 2021, activitatea Impact Developer&Constructor SA a constat în principal în continuarea dezvoltării proiectelor rezidențiale Greenfield Băneasa din București și Boreal Plus din Constanța, finalizarea Luxuria Residence 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 delegă competențele de conducere ale Societății, în condițiile și limitele prevăzute de lege și de Actul Constitutiv.

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

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

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

Managementul executiv al Societății

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

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

3. BAZELE ÎNTOCMIRII

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

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

Principiul continuității activității

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

3. BAZELE ÎNTOCMIRII (continuare)

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 ce se va finaliza în primul trimestru al anului 2022); Boreal Plus Constanța și din a doua jumătate a anului și Greenfield Copou Iași – prima fază, aflată în proces de obținere a autorizațiilor de construire. De asemenea, Societatea consideră ca un imbold serios în viața Societății este și construcția Greenfield Plaza, un complex multifuncțional care cuprinde zone de SPA (cu zone de relaxare și 2 piscine), săli de fitness și terenuri de sport, zone comerciale. Greenfield Plaza va fi finalizată în luna iunie 2022.

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

Tot în cursul anului 2021, Societatea a intrat într-un parteneriat cu Primăria Sector 1 București pentru construcția unei grădinițe și a unei școli publice de stat, donând în acest sens către primărie terenul aferent acestor noi construcții.

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.

(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.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(b) Imobilizări corporale

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

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

Deprecierea construcțiilor reevaluate este recunoscută în contul de profit sau pierdere. La vânzarea sau cedarea ulterioară a unei proprietăți reevaluate, excedentul de reevaluare atribuit rămas în rezerva de reevaluare a imobilizării este transferat direct în rezultatul 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 mijloace fixe | 3–12 ani |

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

(c) Imobilizări necorporale achiziționate separat

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

(d) Investiții imobiliare

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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

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

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

(e) Stocuri

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

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

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

(f) Creanțe comerciale și de altă natură

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

(g) 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.

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(h) Numerar și echivalente de numerar

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

(i) Capitalul social

- **Acțiuni ordinare**

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

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

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

(j) Dividende

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

(k) Acțiuni proprii

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

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

(l) Împrumuturi

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

- **Costurile îndatorării**

Costurile îndatorării care pot fi atribuite direct achiziției, construcției sau producției de active cu ciclu lung de producție, care sunt active care necesită în mod necesar o perioadă substanțială de timp pentru a fi gata

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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.

(m) Datorii comerciale și de altă natură

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

- **Derecunoașterea datoriilor financiare**

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

(n) Provizioane

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

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

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

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(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.

(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.

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

• Impozitul amânat

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

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

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

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

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

(q) Plata pe bază de acțiuni

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

(r) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor

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

(s) Contracte de leasing

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

Compania în calitate de locatar

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

i) Activele cu drept de utilizare

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

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

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

ii) Datorii de leasing

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

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

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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 unui 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 unui sau mai multor evenimente viitoare nesigure care nu sunt în totalitate sub controlul Societății.

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

(u) Evenimente ulterioare

Evenimentele care au avut loc după data de raportare la 31 decembrie 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.

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(v) Raportarea pe segmente

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

(w) Investiții în subsidiare și întreprinderi asociate

O subsidiară este o entitate asupra căreia Societatea deține control.

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

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

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

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

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

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

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

Evaluarea investițiilor imobiliare și a imobilizărilor corporale.

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

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

Bunurile imobile sunt evaluate în principal utilizând abordarea comparației vânzărilor. Ipotezele principale

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

care stau la baza valorii de piață a grupurilor de active imobilizate sunt:

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

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

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 31 decembrie 2021 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul pătrat (mii lei)	
Teren Greenfield Baneasa	- 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.

(iii) Aspecte juridice

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

(iv) Alocarea costurilor

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

7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

Politicele 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 situațiilor financiare ale Societății.

- IFRS 4: Contracte de asigurare (Amendamente)

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

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

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

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

7. 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 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.

- 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

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

Amendamentele se refera la o inconsecventa identificata între cerințele IFRS 10 si cele ale IAS 28 în legătura cu vânzarea sau contribuția cu active a unui investitor în favoarea entității asociate sau asocierii în participație. Principala consecință a modificărilor este aceea ca un câștig sau o pierdere totala este recunoscuta atunci când tranzacția implica o întreprindere (indiferent daca este sau nu sub forma de filiala). Un câștig sau o pierdere parțiala este recunoscuta atunci când o tranzacție implica active care nu reprezintă o întreprindere, chiar daca acestea sunt sub forma unei filiale. 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 echivalenta. Amendamentele nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat ca aplicarea noilor amendamente nu va avea influenta 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 sa intre în vigoare pentru perioade de raportare anuala începând la sau după 1 ianuarie 2022, cu aplicare timpurie permisa. Totuși, ca reacție la pandemia COVID-19, Consiliul a amânat data intrării 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 consecventa în aplicarea cerințelor de clasificare ajutând societățile sa stabilească daca, în situația poziției financiare, datoriile si alte obligații de plata cu data de decontare incerta ar trebui clasificate drept curente sau pe termen lung. Amendamentele afectează prezentarea datoriilor în situația poziției financiare si nu modifica cerințele existente privind măsurarea sau momentul recunoașterii oricărui activ, datorie, venit sau cheltuiala si nici informațiile pe care entitățile le prezinta cu privire la aceste elemente. De asemenea, amendamentele clarifica 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 clarifica modul de tratare a datoriilor care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate, la o data ulterioara perioadei de raportare. În special, Consiliul propune amendamente cu domeniu de aplicare redus pentru IAS 1, care revoca efectiv amendamentele din 2020 ce impuneau entităților sa clasifice drept curente datoriile care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate doar în următoarele douăsprezece luni ulterioare perioadei de raportare, daca aceste angajamente financiare nu sunt îndeplinite la sfârșitul perioadei de raportare. În schimb, propunerile ar impune entităților sa 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, daca entitățile nu respecta astfel de angajamente viitoare la sfârșitul perioadei de raportare, vor fi necesare prezentări de informații suplimentare. Propunerile vor intra în vigoare pentru perioade de raportare anuala începând la sau după 1 ianuarie 2024 si vor trebui aplicate retrospectiv în conformitate cu IAS 8, în timp ce adoptarea timpurie este permisa. Consiliul a propus, de asemenea, sa se amâne în mod corespunzător data intrării în vigoare a amendamentelor din 2020, astfel ca entitățile nu vor fi obligate sa 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 ca implementarea acestui amendament nu va avea influenta semnificativa asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

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

- 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 - Concesiile privind chiria legate de COVID-19 după data de 30 iunie 2021 (Amendament)

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

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

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

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

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 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 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 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 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)

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 2020	16.129	2.989	1.154	278	20.550
Achiziții	1.269	88	65	348	1.770
Transferuri	-	-	-	-	-
Cedări	(50)	(26)	(5)	(340)	(421)
Modificări în valoarea justă ca urmare a reevaluării	(53)	-	-	-	(53)
Sold la 31 decembrie 2020	17.295	3.051	1.214	286	21.846
Amortizare cumulată și pierderi din deprecieri cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2020	10.825	2.406	1.010	-	14.241
Amortizarea în cursul anului	1.080	216	58	-	1.354
(Reluarea)/Pierderi din deprecieri	2.058	-	-	-	2.058
Amortizarea acumulată a cedărilor	(25)	(25)	(1)	-	(51)
Sold la 31 decembrie 2020	13.938	2.597	1.067	-	17.602
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2020	5.305	582	144	278	6.309
La 31 decembrie 2020	3.357	454	147	286	4.244

8. IMOBILIZĂRI CORPORALE (continuare)

Terenuri și clădiri:

În cursul anului 2021, s-au achiziționat active (terenuri și clădiri) în valoare de 1.201 mii lei, reprezentate de un teren în Comuna Peștera, jud. Constanța, pe care a fost construit un panou publicitar.

În anul 2021 s-a recepționat panoul publicitar situat în Comuna Peștera, jud. Constanța. Valoarea acestuia a fost de 452 mii lei. Construcția a fost transferată din categoria activelor în curs de execuție în luna octombrie când a fost semnat procesul verbal de recepție.

În 2021, Societatea a vândut către Asociația de proprietari Class din orașul Voluntari, jud. Ilfov, mai multe parcele de teren cu o suprafață totală de 13.587 mp, reprezentând drumuri și alte spații comune. Valoarea de vânzare a fost de 25 mii lei.

Amortizarea înregistrată în cursul anului pentru construcțiile deținute este de 372 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 anul 2021, achizițiile de mașini, echipamente și mijloace de transport au fost în valoare de 697 mii lei, din care 530 mii lei este rețeaua electrică exterioară a blocului SM40D și restul reprezintă echipamente pentru birou (laptopuri, telefoane, servere, etc). Ieșirile de imobilizări reprezintă 6 (șase) autoturisme amortizate integral care au fost vândute.

Mobilier și instalații:

În anul 2021, s-au achiziționat mobilier și instalații în valoare de 57 mii lei. Amortizarea în valoare de 58 mii lei a fost calculată folosind metoda liniară.

Active aflate în construcție:

Valoarea imobilizărilor aflate în construcție a crescut în anul 2021 cu 8.547 mii lei reprezentând investiția în clădirea pentru birourile Societății. Această clădire va fi finalizată în anul 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	2021	2020
Sold la 1 ianuarie	456.768	383.285
Intrări prin achiziție	28.901	3.504
Intrări (Transfer din stocuri)	-	5.981
Ieșiri (Transfer în stocuri)	(2.899)	(330)
Ajustări de valoare	2.548	-
Vânzări și scoateri din evidență	(5.321)	-
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	86.761	64.328
Sold la 31 decembrie	568.758	456.768

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

Principalele terenuri din investiții imobiliare

Activ	31 decembrie 2021		31 decembrie 2020	
	mp	mii lei	mp	mii lei
Teren Greenfield Băneasa (București)	200.719	228.431	210.209	207.789
Teren Bd. Barbu Văcărescu (București)	25.424	157.961	26.322	137.399
Teren Bd. Ghencea–Bd. Timișoara (București)	258.895	128.106	258.925	105.908
Total	485.038	514.498	495.456	451.096

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 26.

În valoarea imobilizărilor în curs de dezvoltare a fost capitalizată dobânda și diferențe de curs valutar aferente împrumuturilor generale în valoare de 1.261 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 decembrie 2021 a terenurilor gajate este în valoare de 156.709 mii lei (31 decembrie 2020: 153.133 mii lei).

10. STOCURI

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Produse finite și produse destinate revânzării	28.208	14.587
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	92.742	97.042
- Costuri de dezvoltare și construcție	142.631	36.298
	268.291	147.927

Stocurile sunt reprezentate de:

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Proiect rezidențial Greenfield	193.011	110.650
Teren și costuri de dezvoltare Constanța	60.834	31.591
Alte stocuri	14.446	5.686
	268.291	147.927

Terenurile cu o valoare contabilă de 92.742 mii lei la 31 decembrie 2021 (2020: 97.042 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 27.281 mii lei la 31 decembrie 2021 (2020: 14.587 mii lei) se referă în totalitate la apartamentele deținute spre vânzare de către Societate.

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2021 a stocurilor de produse finite gajate este de 12.404 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 anul 2021 este 167 mii lei.

O parte din proiectul Greenfield (construcția blocurilor Z1, Z2 și D6) este finanțată de First Bank. Dobânda capitalizată în cursul anului 2021 în valoarea proiectelor este de 352 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 5.636 mii lei.

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

11. ACTIVE FINANCIARE

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Interese în entități afiliate și asociații	64.565	66.473
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate și asociații	(8.023)	(8.133)
	56.542	58.340

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociați:

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

31 decembrie 2020				
	Procent deținere	Valoarea brută	Depreciere	Valoare contabilă
Actual Invest House	6.23%	110	(110)	-
Clearline Development and Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developments	99%	41.791	-	41.791
Bergamot Developments Phase II	99%	1	-	1
Impact Finance	99%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	99%	1	-	1
Total subsidiare		64.324	(8.133)	56.192
Star Residence	22%	2.149	-	2.149
Total asociați		2.149	-	2.149
Total subsidiare și asociați		66.473	(8.133)	58.340

11. ACTIVE FINANCIARE (continuare)

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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 și comerciale deținute de grupul Impact.
- b) Clearline Development and Management S.R.L. (fosta Lomb SA) este compania de proiect prin care IMPACT urma să dezvolte un proiect rezidențial în Cluj-Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală. Pentru investițiile făcute de Clearline Development & Management S.R.L. în realizarea proiectului Lomb din Cluj, compania de proiect are un litigiu (vezi nota 26) în valoare de 17.053 mii lei, plus dobândă legală, dosar care este în prezent pe rolul Tribunalului Argeș, în prezent desfășurându-se expertiza contabilă din dosar.
- c) Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care începând cu anul 2018 a dezvoltat un ansamblu rezidențial de cca. 51.382 de metri pătrați, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima fază a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence.
- d) Bergamot Developments Phase II S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care a dezvoltat faza a II-a (130 apartamente) a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence, alcătuită din 13.618 mp construiți pe un teren de 5.769 mp.
- e) Impact Finance & Developments S.R.L. are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările de case. Impact Finance & Developments colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe.
- f) Greenfield Copou Residence S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în decembrie 2019. Aceasta societate urmează să dezvolte proiectul Greenfield Copou pe terenul deținut în Iași.
- g) Greenfield Copou Residence Phase II SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.
- h) Greenfield Property Management SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.
- i) Greenwise Property SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.
- j) Star Residence Invest S.A., o societate care are obiect principal de activitate închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare unde Impact deținea la finalul anului 2020 un procent de 22%.

Star Residence SA este o societate privată înființată la 7 octombrie 2020 fiind deținută 100% de către Societate. La data de 23 decembrie 2020, 77,62% din acțiunile Star Residence SRL au fost cedate unor investitori privați, iar la data de octombrie 2021 toate acțiunile deținute la

11. ACTIVE FINANCIARE (continuare)

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Star Residence SRL au fost vândute, astfel încât, la 31.12.2021 IMPACT nu mai deține acțiuni la Star Residence SA (a se vedea Nota 27).

12. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31-Dec-21	31-Dec-20	31-Dec-21	31-Dec-20
Creanțe comerciale	6.063	3.970	-	-
Creanțe de la subsidiare	92.012	125.937	-	-
Debitori diverși	3.238	517	-	-
Creanțe împotriva Statului	7.008	1.044	-	-
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	10.817	4.847	-	-
Alte creanțe	4.535	4.596	-	-
	123.674	140.911	-	-

Societatea a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare brută de 1.790 mii lei (2020: 2.384 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creante neincasate:

Sold la 01.01.2021	2.384
Reversare provizion (creante incasate)	(1.371)
Constituire provizion nou	776
Sold la 31.12.2021	1.790

La 31 decembrie 2021, societatea nu are creanțe comerciale și/sau alte creanțe gajate.

13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Conturi curente	36.162	52.047
Numerar	9	8
Avansuri de numerar	-	9
	36.171	52.065

Societatea deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, soldul de 553 mii lei reprezintă numerar restricționat.

14. CAPITAL SOCIAL

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Capital subscris vărsat	393.750	265.000
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	<u>7.464</u>	<u>7.464</u>
	<u>401.214</u>	<u>272.464</u>

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

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	59.97%	59.41%
Andrici Adrian	15.98%	15.98%
SWISS CAPITAL	12.45%	12.53%
Alți acționari	<u>11.60%</u>	<u>12.08%</u>
	<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 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.

Dividende

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

15. ACȚIUNI PROPRII

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

La 31 decembrie 2021, 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, directorilor și membrilor CA.

16. ÎMPRUMUTURI

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

16. ÎMPRUMUTURI (continuare)

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	56.264	-
Obligațiuni emise	32.566	148.396
	88.830	148.396
Datorii pe termen scurt		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	23.933	-
Obligațiuni emise	121.556	-
Împrumuturi pe termen scurt	-	2.215
	145.489	2.215

Termenii și scadențele împrumuturilor

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadență	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 31 decembrie 2021*	Sold la 31 decembrie 2020*
Credit Value Investments	EUR	11.01.2022	12.000	61.535	59.896
Obligațiuni listate la Bursa de Valori București S.A	EUR	19.12.2022	12.525	59.975	58.225
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24.12.2026	6.581	32.612	32.093
Total obligațiuni				154.122	150.214
Libra Internet Bank	RON	17.06.2021	19.700	-	397
First Bank	EUR	05.08.2023	5.921	24.375	-
First Bank	RON	05.08.2023	4.500	1.731	-
CEC Bank	EUR	27.11.2023	9.880	17.958	-
CEC Bank	RON	27.01.2023	3.500	1.633	-
Garanti BBVA	EUR	15.06.2024	4.250	21.030	-
Libra Internet Bank	EUR	05.10.2024	4.000	13.470	-
Total împrumuturi bancare				80.197	397
Total				234.319	150.611

* Inclusive soldul dobânzilor de plata, unde este cazul

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

16. ÎMPRUMUTURI (continuare)

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 fixa de 5,75% denominate în EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominală totală de 12.525 mii EUR.

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

În decembrie 2020, Societatea a desfășurat o nouă emisiune de obligațiuni de tip Plasament Privat în valoare de 6.581 mii EUR cu o rată de 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 doua credite denominate în EUR și lei de la First Bank S.A., în vederea dezvoltării proiectului Panoramic din complexul rezidențial Greenfield Băneasa Residence din București. Prima facilități de credit este în valoare de 5.921 mii EUR și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilități a doua în valoare de 4.500 mii lei reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 30 de luni de la momentul acordării.

În mai 2021 Societatea a contractat doua credite denominate în EUR și lei de la CEC Bank SA., în vederea dezvoltării proiectului Boreal Plus din Constanța. Prima facilități de credit este în valoare de 9.880 mii EURO și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilități 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 obligatate pe termen lung au fost îndepliniți la 31 decembrie 2021.

17. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Datorii pe termen lung		
Garanții	5.514	510
	5.514	510
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	21.373	3.373
Avansuri primite de la clienți	28.149	6.086
Dividende de plată	187	200
Datorii în relație cu părți afiliate	(145)	67
Alte datorii	7.998	6.495
	57.563	16.221

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

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	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 1.288 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
- 895 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:

	2021	2020
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale și terenuri	27.844	108.084
Alte venituri	548	1.842
	28.392	109.926
	2021	2020
Venituri nete din chirii		
Venituri din chirii	503	442
Venituri din refacturarea utilităților	3.218	4.219
Cheltuieli din exploatare legate direct de proprietățile închiriate	(2.696)	(3.364)
	1.025	1.297

La data emiterii acestor situații financiare, Societatea a înregistrat vânzări pentru 42 de apartamente în Greenfield Băneasa, o vilă în cartierul Boreal din Constanța. De asemenea, Bergamot Development, una dintre subsidiarele IMPACT a vândut 140 de apartament în Luxuria Domenii Residence. Un numar de 225 de apartamente sunt pre-vândute în cartierele Greenfield Băneasa, Luxuria Domenii Residence și Boreal Plus. La 31.12.2021 erau semnate 335 de pre-vânzări pentru proiectul Greenfield Băneasa și 62 de prevânzări pentru proiectul Boreal Plus.

20. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	2021	2020
Consumabile	389	373
Servicii prestate de terți	7.873	7.353
Costuri cu personalul	11.021	11.434
	19.283	19.160

21. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	2021	2020
Alte venituri din exploatare	(1.215)	(1.731)
Cheltuieli cu chiriile	490	439
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	(100)	(40)
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	(196)	(39)
Alte cheltuieli din exploatare	4.225	2.337
	3.204	966

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

22. COSTURI/VENITURI FINANCIARE

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cheltuieli cu dobânzile	4.251	7.647
Venituri din dobânzi	(6.738)	(6.432)
Rezultat din schimbul valutar	1.704	2.185
Câștig la cedarea filialelor/asociaților	(1.729)	(4.725)
Rezultat net din Vânzarea de investiții financiare	(54)	(671)
	<u>2.565</u>	<u>(1.995)</u>

23. IMPOZIT PE PROFIT

(i) Impozite recunoscute în contul de profit și pierdere

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	13.190	9.249
Impozit pe profit curent	-	5.582
Total cheltuieli cu impozitele	<u>13.190</u>	<u>14.834</u>

(ii) Reconcilierea cotei de impozitare efective

		<u>2021</u>		<u>2020</u>
Profit înainte de impozitare		<u>78.039</u>		<u>84.081</u>
Impozitul pe profit calculat utilizând				
cota de impozitare locală a entității	-16%	(12.486)	-16%	(13.453)
Cheltuieli și ajustări nedeductibile	4%	2.821	7%	6.230
Venituri neimpozabile	-5%	(3.525)	-9%	(7.611)
Recunoașterea unor pierderi fiscale				
nerecunoscute anterior	-	-	-	-
	<u>-17%</u>	<u>(13.190)</u>	<u>-18%</u>	<u>(14.834)</u>

23. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)**(iii) Diferențe temporare cumulative ce generează impozit amânat**

	31 decembrie 2021		31 decembrie 2020	
	Diferențe temporare cumulative	Datorii/ (creanțe) privind impozitul amânat	Diferențe temporare cumulative	Datorii/ (creanțe) privind impozitul amânat
Imobilizări corporale	(1.394)	(223)	(2.417)	(387)
Investiții imobiliare	448.939	71.830	365.207	58.433
Stocuri	(14.644)	(2.343)	(8.054)	(1.289)
Creanțe comerciale și alte creanțe	(4.838)	(774)	(5.005)	(801)
	428.063	68.490	349.731	55.956
Pierderi fiscale care au generat impozit amânat	-	-	(4.101)	(656)
	428.063	68.490	345.630	55.300

23. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)**(i) Mișcări în soldurile impozitului amânat**

	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Sold la 31 decembrie		
				Net	Active	Datorii
2021						
Imobilizări corporale	(223)	-	-	(223)	(223)	
Investiții imobiliare	59.296	13.260	(70)	72.486		72.486
Creanțe comerciale și alte creanțe	(774)	-	-	(774)	(774)	
Stocuri	(2.343)	-	-	(2.343)	(2.343)	
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	55.300	13.260	(70)	68.490	(3.996)	72.486
Sold la 31 decembrie						
2020						
Imobilizări corporale	(223)	-	-	(223)	(223)	
Investiții imobiliare	50.048	9.249	-	59.296		59.297
Creanțe comerciale și alte creanțe	(774)	-	-	(774)	(774)	
Stocuri	(2.343)	-	-	(2.343)	(2.343)	
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	46.051	9.249	-	55.300	(3.996)	59.297

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Societatea este expusă la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

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

(a) Riscul de credit

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

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

		31 decembrie
	Nota	31 decembrie 2021
		2020
Creanțe comerciale și alte creanțe	11	119.207
Numerar și echivalente de numerar	13	36.171
		155.378
		192.976

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 la măsurile considerate necesare, de la caz la caz.

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)**(a) Riscul de credit (continuare)**

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

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
România	119.207	140.911
	119.207	140.911

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	31 decembrie 2021		31 decembrie 2020	
	Valoarea brută	Ajustare pentru deprecieri	Valoarea brută	Ajustare pentru deprecieri
Neajunse la scadență	44.297	-	133.608	-
Restanțe între 1–30 zile	44.331	-	210	-
Restanțe între 31–90 zile	13.933	-	2.803	-
Restanțe între 91–120 zile	10.133	-	3.832	-
Restanțe între 121–365 zile	6.267	(371)	221	(93)
Restanțe mai mari de un an	3.166	(2.549)	2.621	(2.291)
	122.127	(2.920)	143.295	(2.384)
				140.911

Pierderile din deprecieri la 31 decembrie 2021 sunt aferente unui număr de clienți pentru care există indicii că nu se anticipează că vor avea capacitatea să achite sumele datorate, în principal din cauza condițiilor economice.

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

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)**Numerar și echivalente de numerar**

La 31 decembrie 2021, Societatea a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 37.901 mii lei (31 decembrie 2020: 52.065 mii RON), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute la bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

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

	<u>Valoare contabilă</u>	<u>Total</u>	<u>Mai puțin de 1 an</u>	<u>între 1 și 2 ani</u>	<u>între 2 și 5 ani</u>	<u>Peste 5 ani</u>
31 decembrie 2021						
Împrumuturi	234.319	234.319	145.488	56.264	32.566	-
Datorii comerciale și alte datorii	63.077	63.067	-	63.067	-	-
	297.396	297.386	145.488	119.331	32.566	-
Estimări de dobânzi viitoare	19.620	19.620	8.852	4.077	6.692	-
Total	317.006	317.006	154.340	123.408	39.258	-
	<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 2020						
Împrumuturi	150.611	150.611	2.215	116.348	-	32.048
Datorii comerciale și alte datorii	16.730	16.730	16.220	510	-	-
	167.341	167.341	18.435	116.858	-	32.048
Estimări de dobânzi viitoare	20.028	20.028	8.916	4.960	6.152	1.880
Total	187.369	187.369	27.351	121.818	6.152	1.880

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

(c) Rîscul 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.

Rîscul 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 rînd Euro.

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

31 decembrie 2021

-sumele în mii lei-

Active monetare

Numerar și echivalente de numerar

3.826

3.826

Datorii monetare

Împrumuturi

230.955

230.955

Expunere netă

227.130

31 decembrie 2020

Active monetare

Numerar și echivalente de numerar

48.024

48.024

Datorii monetare

Împrumuturi

150.214

150.214

Expunere netă

102.191

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

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

(c) Riscul de piață (continuare)

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

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>Mediu pentru 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>Mediu pentru 2020</u>
EUR	4,9481	4,9204	4,8694	4,8371

Analiza de sensibilitate

O apreciere / depreciere cu 10% a leului față de următoarele monede străine la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020 ar fi crescut profitul cu sumele indicate mai jos. Această analiză este bazată pe variațiile cursurilor de schimb valutar pe care Societatea le consideră posibile în mod rezonabil la sfârșitul perioadei de raportate. Această analiză presupune ca toate celelalte variabile, în special ratele de dobândă, să rămână constante și ignoră orice impact al vânzărilor și achizițiilor preconizate.

	<u>31 decembrie 2021</u>			<u>31 decembrie 2020</u>		
	<u>Valoare contabilă</u>	<u>Efectul deprecierii</u>	<u>Efectul aprecierii</u>	<u>Valoare contabilă</u>	<u>Efectul deprecierii</u>	<u>Efectul aprecierii</u>
Active și datorii monetare EUR	<u>(227.130)</u>	<u>22.713</u>	<u>(22.713)</u>	<u>(102.191)</u>	<u>10.219</u>	<u>(10.219)</u>

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)*Analiza de senzitivitate (continuare)**Riscul de rată a dobânzii*

	31 decembrie 2021			31 decembrie 2020				
	Valoare contabilă	Rată variabilă	Rată fixă	Nepurtătoare de dobândă	Valoare contabilă	Rată variabilă	Rată fixă	Nepurtătoare de dobândă
Active monetare								
Creanțe comerciale și alte creanțe	123.674	-	123.674	-	140.911	-	140.911	-
Numerar și echivalente de numerar	36.170	-	36.170	-	52.065	-	52.065	-
	159.844	-	159.844	-	192.976	-	192.976	-
Datorii monetare								
Împrumuturi	234.319	230.955	3.364	-	150.611	397	150.214	-
Datorii comerciale și alte datorii	63.077	-	-	63.077	16.730	-	-	16.730
	297.396	230.955	3.364	63.077	167.341	397	150.214	16.730

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

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

	Valoare contabilă	
	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Instrumente cu rată fixă		
Active financiare	-	-
Datorii financiare	(3.364)	(150.214)
	(3.364)	(150.214)
Instrumente cu rată variabilă		
Datorii	(230.955)	(15.029)
	(230.955)	(15.029)

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

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

25. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 decembrie 2021, Societatea nu avea angajamente de capital contractate.

26. CONTINGENTE

Litigii

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

Conducerea Societății analizează în mod regulat statusul tuturor litigiilor aflate în curs de desfășurare și, în urma unei consultări cu Consiliul de Administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele angajate sau dezvăluirii acestora în Situațiile Financiare individuale.

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

26. CONTINGENTE (continuare)

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

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

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

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

Următorul termen acordat în acest dosar este 29 martie 2022, dată până la care trebuie depus raportul de expertiză contabilă administrat în dosar.

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

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

Următorul termen acordat în acest dosar este 14 aprilie 2022. Clearline a depus cerere de majorare a cuantumului obiectului cererii de chemare în judecată la suma de 24.532.741,65 LEI (TVA inclus) cu titlu de prejudiciu cauzat lui Clearline (Lomb) de către pârâtă, rezultat din executarea proiectului „Cartierul Dealul Lomb”, la care se adaugă dobânda legală penalizatoare calculată până la data de 01.04.2021 în cuantum total de 13.862.967,16 LEI. Suma majorată a rezultat în urma administrării probei cu expertiză contabilă. În baza analizei informațiilor de la avocații externi și interni, Conducerea se așteaptă ca Societatea va avea casti de cauza la finalizarea acestui caz și ca valoarea investiției în subsidiara Clearline este recuperabilă.

b) Litigiul privind terenul din Bd. Barbu Văcărescu

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

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

26. CONTINGENTE (continuare)

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

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

CEFİN a formulat apel împotriva Sentinței nr. 9923 pronunțată în data de 30.09.2021 de Judecătoria Sectorul 2. CEFİN 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. Urmatorul termen în acest dosar este 07 aprilie 2022.

Consultați Nota 9 pentru detalii despre investiție.

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

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

Societatea a apreciat că se impune formularea unei astfel de acțiuni în vederea consolidării titlului său de proprietate asupra Terenului față de împrejurarea că titlul autorului inițial, respectiv 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.

Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a fost comunicată către IMPACT în data de 04 octombrie 2021. Statul Român a formulat recurs. Recursul va fi soluționat de Înalta Curte de Casație și Justiție.

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

26. CONTINGENTE (continuare)

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.

La data prezentă acest litigiu este încheiat.

27. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIATE

a) Filialele Societății

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

	<u>Țara de origine</u>	<u>Obiectul de activitate</u>
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

27. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIATE (continuare)

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile afiliate la și pentru anii încheiați la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020.

Vânzarea de bunuri și servicii	Tranzacții pentru anul încheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
	2021	2020	2021	2020
Subsidiară/filială				
Actual Invest House	44	50	43	10
Clearline Development and Management	6	6	73	121
Bergamot Developments	486	1.172	329	1.740
Bergamot Developments Phase II	308	6	361	-
Impact Finance Developments	16	31	2	2
Greenfield Copou Residence	6	6	336	316
Greenfield Copou Residence Phase II	6	-	7	-
Greenfield Property Management	4	-	5	-
Greenwise Development	6	-	7	-
	882	1.273	1.163	2.189

Achiziții de bunuri și servicii	Valoarea tranzacțiilor pentru anul încheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
	2021	2020	2021	2020
Subsidiară/filială				
Actual Invest House	1.043	1.159	145	124
Clearline Development and Management	1	6	1	1
	1.044	1.165	146	125

Împrumuturi acordate	Sold la 31 decembrie	
	2021	2020
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	85	80
Bergamot Developments	-	56.526
Bergamot Developments Phase II	39.347	34.642
Impact Finance	-	-
Greenfield Copou Residence	43.240	18.546
	82.672	109.794
	Sold la 31 decembrie	

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

27. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIAȚE (continuare)

Creanțe dobânzi împrumuturi acordate subsidiarelor	2021	2020
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	13	7
Bergamot Developments	140	7.847
Bergamot Developments Phase II	5.406	3.707
Greenfield Copou Residence	2.489	421
	8.048	11.982
Valoarea tranzacțiilor pentru anul încheiat la		
31 decembrie		
Venituri din dobânzi	2021	2020
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	5	7
Bergamot Developments	2.256	7.847
Bergamot Developments Phase II	2.402	3.707
Greenfield Copou Residence	2.070	421
	6.733	11.982

b) Tranzacții cu membri cheie ai conducerii

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

Remunerațiile pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021 ale administratorilor și ale Consiliului de Administrație, care constituie personalul cheie de conducere al Societății, sunt detaliate în raportul de remunerare care este prezentat împreună cu aceste situații financiare.

În cursul anului 2021, Societatea a acordat un număr de 2.572 mii acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație, evaluate și înregistrate în contul de profit și pierdere la data acordării.

28. VANZAREA UNEI FILIALE

La data de 7 octombrie 2020, Societatea l-a înființat o filială, Star Residence SA, al cărei principal obiect de activitate este dezvoltarea imobiliară. Capitalul social al filialei s-a constituit prin aportul în natură a unor investiții imobiliare aflate în patrimoniul Societății. Investițiile imobiliare aduse ca aport au constat în 14 apartamente și 26 locuri de parcare având o valoare contabilă de 4.791 mii lei. În vederea constituirii capitalului social al societății nou înființate evaluatorul Colliers a stabilit valoarea justă a aportului la valoarea de 9.610 mii lei, rezultând un câștig din aprecierea valorii juste de 4.819 mii lei.

La data de 23 decembrie 2020, Societatea a vândut 77,62% din acțiunile deținute în Star Residence SA către o terță parte la valoarea de 8.123 mii lei.

28. VANZAREA UNEI FILIALE (continuare)

Situația rezultatului perioadei pentru Star Residence SA pentru anul 2020 este prezentată mai jos:

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

	2020
Venituri	204
Cheltuieli	(61)
Rezultatul perioadei	143

Profitul din filiala vândută în sumă de 143 mii lei este atribuibil în totalitate acționarilor Societății.

Efectul vânzării subsidiarei Star Residence SA asupra poziției financiare a Societății este prezentat mai jos:

Investiții imobiliare	5,244
Imobilizări necorporale	81
Creanțe comerciale și alte creanțe	1,792
Numerar și echivalente de numerar	(273)
Împrumuturi	1.818
Datorii comerciale și alte datorii	110
Active nete	5.462
Contravaloare primită în numerar	8.123

Câștigul din vânzarea subsidiarei

Contravaloare primită în numerar	8.123
Investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență	2.158
Activ net derecunoscut	(5.462)
Câștigul din vânzarea subsidiarei	4.819

Investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență	8.123
Activ net derecunoscut	(273)
Fluxuri nete de trezorerie din vânzarea subsidiarei	7.850

În octombrie 2021, Grupul a vândut toate acțiunile deținute la Star Residence SA.
 La 31.12.2021, Grupul nu mai deține participații în Star Residence SA.

29. PLĂȚI PE BAZĂ DE ACȚIUNI

În anul 2021, Societatea a acordat un număr de 2.572 mii acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Administratie, evaluate si inregistrate in contul de profit si pierdere la data acordării. Costul mediu suportat de Societatea mamă cu achiziționarea acestor acțiuni a fost 1.675 mii lei (1.39 lei/acțiune).

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

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

30. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Societatii prezintă următoarele evenimente ulterioare datei de 31 decembrie 2021, până la data aprobării acestor situații financiare consolidate, care nu necesită ajustarea lor:

a) Plata obligațiunilor CVI – In Ianuarie 2022, Societatea a plătit împrumutul din obligațiuni acordat de Credit Value Investment, în valoare de 12.000 mii EUR, cu o rată a dobânzii de 6%.

b) Majorare de capital prin plasament privat. In urma majorării capitalului social prin plasament privat, finalizată în data de 21.01.2022, Consiliul de Administrație, întrunit în data de 25.01.2022, a anunțat următoarele: au fost subscrise 84.231.295 acțiuni noi, în suma totală de 58.961.906,50 lei. Prin urmare, 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.

c) Litigiul cu Asociația Greenfield - pronunțarea instanței în dosarul nr. 5856/3/2021, aflat pe rolul Tribunalului București, Sectia a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, în care Societatea are calitatea de Pârâtă, Reclamanta fiind ASOCIATIA LOCUITORILOR CARTIERULUI GREENFIELD. Obiectul dosarului a fost suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/08.12.2019 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 si nr.435/36/P/2020, anularea unor avize premergătoare, desființare lucrări.

Tribunalul București a pronunțat Hotărârea nr. 568 din data de 04 februarie 2022: In temeiul art. 408 Cod procedură civilă, respinge cererea ca urmare a renunțării reclamantei la însuși dreptul pretins. Hotărârea a fost cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

d) 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 24 martie 2022 și semnate în numele acesteia de către:



Constantin Sebeșanu,
Director General



Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar



Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA