

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

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

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

CONȚINUT:**PAGINA:**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7 – 8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	9 – 55

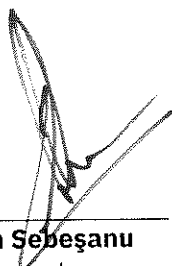
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

	Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	7	15.215	7.552
Imobilizări necorporale		221	136
Investiții imobiliare	8	571.882	457.706
Investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență	9	-	2.158
Total active imobilizate		587.318	467.552
Active circulante			
Stocuri	10	538.922	434.741
Creațe comerciale și alte creanțe	11	36.135	26.574
Numerar și echivalente de numerar	12	42.037	59.022
Total active circulante		617.094	520.337
Total active		1.204.412	987.889
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	13	401.214	272.464
Prime de capital		(4.475)	65.711
Rezerva din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		14.279	13.305
Acțiuni proprii	14	(841)	(2.675)
Rezultatul reportat		303.676	289.022
Total capitaluri proprii		716.854	640.828
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	15	150.121	167.457
Datorii comerciale și alte datorii	16	6.914	1.909
Impozit amânat	22	68.490	55.300
Total datorii pe termen lung		225.525	224.666

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

	Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Datorii curente			
Împrumuturi	15	186.912	88.379
Datorii comerciale si alte datorii	16	73.833	33.349
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	17	1.288	667
Total datorii curente		262.033	122.395
Total datorii		487.558	347.061
Total capitaluri proprii si datorii		1.204.412	987.889

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



Constantin Sebeșanu
Director General



Claudiu Bistriceanu
Director Financiar




Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

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

	Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	18	137.585	204.397
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		(87.739)	(141.007)
Profit brut		49.846	63.390
Venituri nete din chirii		543	928
Cheltuieli generale și administrative	19	(22.741)	(21.865)
Cheltuieli de comercializare		(6.372)	(4.545)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	20	(8.020)	(3.629)
Amortizare	7	(1.159)	(1.738)
Câștiguri din investiții imobiliare	8	86.651	64.328
Profit din exploatare		98.748	96.869
Venituri financiare		2.815	5,417
Cheltuieli financiare		(6.267)	(10.843)
Rezultatul financiar net (pierdere)	21	(3.452)	(5.426)
Profit înainte de impozitare		95.296	91.443
Cheltuieli cu impozitul pe profit	22	(16.496)	(16.587)
Rezultatul perioadei		78.800	74.856
Total rezultat global atribuibil:			
Actționarilor societății		78.800	74.856
Total rezultat global aferent perioadei		78.800	74.856
Rezultat pe acțiune			
Rezultat de baza pe acțiune (lei/ acțiune)	29	0,05	0,05

Situațiile financiare consolidate 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

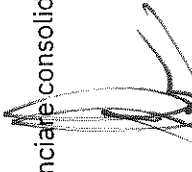

Iuliana Mihaela Urdă
 Președinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)


IMPACT

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2021		272.464	65.711	3.001	13.305	(2.675)	289.022	640.828
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	7	-	-	78.793	78.800
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	7	-	-	78.793	78.800
Majorare capital social	13	131.250	(69.487)	-	-	-	(61.763)	-
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	14	(2.500)	(699)	-	-	3.199	-	-
Achiziție acțiuni proprii	14	-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Plăți pe bază de acțiuni	24	-	-	-	-	-	-	-
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale		-	-	-	968	-	(968)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	(1.409)	(1.409)
Sold la 31 decembrie 2021		401.214	(4.475)	3.001	14.280	(841)	303.676	716.854

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


Constantin Șeșeșanu
 Director General


Claudiu Bistriceanu
 Director Financiar

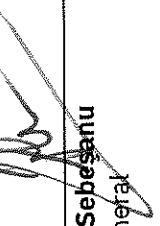
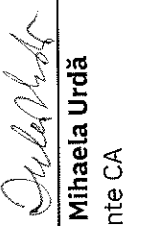

Iuliana Mihaela Urdă
 Președinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
 SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
 PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

IMPACT

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2020		281.907	68.760	3.001	9.179	(7.771)	228.865	583.941
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	74.856	74.856
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	74.856	74.856
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	74.856	74.856
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	14	(9.443)	(3.049)	-	-	12.492	-	-
Achiziție acțiuni proprii	14	-	-	-	-	(9.610)	-	(9.610)
Plăți pe bază de acțiuni	24	-	-	-	-	2.214	-	2.214
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-	-	(10.449)	(10.449)
Constituire rezerve legale		-	-	-	4.126	-	(4.126)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	(143)	(143)
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	(124)	(124)
Sold la 31 decembrie 2020		272.464	65.711	3.001	13.305	(2.675)	289.022	640.828

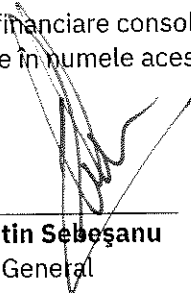
Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 24 martie 2022 și semnate în numele acesteia de către:

	
Constantin Sebeșanu Director General	Iuliana Mihaela Urdă Președinte CA

	Note	2021	2020
Profit net		78.800	74.856
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		(61.407)	(36.912)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	8	(86.651)	(64.328)
Câștig din cedarea investițiilor imobiliare	8	8.462	-
Reluarea pierderii din depreciere pentru PPE	7	(2.548)	4.241
Amortizarea imobilizărilor corporale	7	791	1.601
Plăți bazate pe acțiuni	24	-	2.214
Venituri financiare	21	(2.815)	(689)
Costuri financiar	21	6.267	10.843
Alte ajustari din tranzactii fara numerar (Scădere)/creștere impozit amânat	22	(1.409)	(124)
		16.496	9.330
Ajustări ale fondului de rulment		(69.628)	(41.709)
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	11	(9.500)	6.310
Scăderea plăților anticipate	11	(61)	-
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	10	(107.080)	(9.997)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	16	51.508	(30.590)
(Scădere)/creșterea provizioanelor	17	621	(240)
Impozitul pe venit platit	22	(5.116)	(7.192)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		(52.235)	(3.765)
Activități de investiții			
Achiziționarea de companii noi	9	2.158	(2.158)
Achiziție de imobilizări corporale (PPE)	7	(329)	(4.995)
Achiziție de acțiuni proprii	14	(1.365)	(9.610)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	8	(30.540)	(3.607)
Cheltuieli cu imobilizări corporale (PPE) în curs de dezvoltare	7	(8.361)	7
Incasări din vânzarea de imobilizări corporale	7	177	569
Dobânzi încasate		-	-
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		(38.260)	(19.794)

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	15	197.269	163.586
Rambursarea principalului împrumuturilor	15	(117.141)	(109.884)
Dividendele plătite	13	-	(10.449)
Dobândă plătită	15	(6.617)	(6.134)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		<u>73.511</u>	<u>37.119</u>
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		<u>(16.984)</u>	<u>13.560</u>
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	12	<u>59.022</u>	<u>45.462</u>
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	12	<u>42.037</u>	<u>59.022</u>

Situațiile financiare consolidate 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
Președinte CA

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Prezentele situații financiare sunt situațiile financiare consolidate ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea” sau „Societatea mamă”) și ale filialelor sale (denumite împreună „Grupul”) la și pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021.

Sediul social al Societății este Willbrook Platinum Business and Convention Center, Clădirea 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 13. Situațiile financiare consolidate ale Societății pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2021 cuprind Societatea și filialele sale (denumite împreună cu Societatea “Grupul”) după cum urmează:

	Țara de înregistrare	Natura activității	% acționariat la 31 decembrie 2021	% acționariat la 31 decembrie 2020
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Actual Invest House SRL	Romania	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance SRL	Romania	Intermediere financiară	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	0%
Greenwise Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	0%
Greenfield Property Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	0%

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

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

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

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

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

2 BAZELE ÎNTOCMIRII (continuare)

Principiul continuității activității

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

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

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

În ceea ce privește pre-vânzările, Grupul se așteaptă la o creștere semnificativă a volumului tranzacțiilor în anul 2022 datorită proiectelor pe care Grupul le derulează în prezent: Greenfield, Cartierul Teilor, Greenfield Panoramic 1 și 2, Luxuria Domenii Residence, Boreal Plus Constanța și din a doua jumătate a anului Greenfield Copou Iași. Grupul este în proces de obținere a autorizațiilor de construire pentru Greenfield Copou Iași și în diferite etape de negociere cu constructorii și băncile de finanțare pentru acest proiect. De asemenea, Grupul consideră că un imbold serios în activitatea Grupului este și construcția Greenfield Plaza (un complex multifuncțional care va cuprinde zone de SPA (cu zone de relaxare și 2 piscine), săli de fitness și terenuri de sport, zone comerciale. Grupul a intrat într-un parteneriat cu Primăria Sector 1 București pentru construcția unei grădinițe și școli publice, cedând către primărie terenul aferent acestor noi construcții.

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

3. MONEDA FUNCȚIONALĂ DE PREZENTARE

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

(a) Bazele consolidării

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

- are puterea asupra entității în care s-a investit;
- este expusă sau are drepturi la profituri variabile din implicarea sa în entitatea în care s-a investit; și

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

- are capacitatea de a-și folosi puterea pentru a influența profiturile sale.

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

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

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

Pierderea controlului

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

Investiții măsurate prin metoda punerii în echivalență

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

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

(b) Moneda străină

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

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

(c) Imobilizări corporale

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

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

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

Terenul nu se amortizează.

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

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

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

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

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

(d) Imobilizări necorporale achiziționate separat

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

(e) Investiții imobiliare

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

inclusiv costurile de tranzacționare. În urma recunoașterii inițiale, investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justă.

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

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

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

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

(f) Stocuri

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

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

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

(g) Creanțe comerciale și de altă natură

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

(h) Derecunoașterea activelor financiare

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(i) Numerar și echivalente de numerar

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

(j) Capitalul social

Acțiuni ordinare

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

Răscumpărarea și reemiterea capitalului social (acțiuni de trezorerie)

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

(k) Dividende

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

(l) Acțiuni proprii

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

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

(m) Împrumuturi

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

Costurile îndatorării

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

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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

(n) Datorii comerciale și de altă natură

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

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

Derecunoașterea datoriilor financiare

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

(o) Contracte de leasing

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

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

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

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

La data de început a leasingului, Grupul recunoaște datoriile de leasing măsurate la valoarea curentă a plăților de leasing ce urmează a fi făcute pe durata contractului de leasing. Plățile de leasing includ plăți fixe (incluzând plăți fixe ca substanță) excluzând orice beneficii de leasing de primit, plăți de leasing variabile care depind de un indice sau o rată și sume așteptate a fi plătite conform garanției valorii reziduale. Plățile de leasing includ de asemenea prețul de exercitare al unei opțiuni de cumpărare care este rezonabil de sigur că va fi exercitată

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

de către Grup și plăți ale penalităților pentru terminarea contractului de leasing, dacă durata de leasing reflectă opțiunea grupului de terminare a contractului de leasing. Plățile de leasing variabile care nu depind de un indice sau o rată sunt recunoscute drept cheltuielă în perioada în care evenimentul sau condițiile care determină plățile au loc.

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

Ulterior datei de început, suma datoriei de leasing este mărită pentru a reflecta creșterea dobânzii și diminuarea pentru plățile de leasing efectuate. În plus, valoarea contabilă a datoriei de leasing este remăsurată dacă există o modificare, schimbare a duratei de leasing, o schimbare a plăților de leasing (schimbare a plăților viitoare rezultate dintr-o schimbare a unui indice sau rate utilizate pentru determinarea acelor plăți de leasing) sau o schimbare în evaluarea unei opțiuni de achiziție a activului care este subiectul contractului de leasing. Datoriile aferente contractelor de leasing sunt incluse în Nota 16 Datorii comerciale și alte datorii.

(p) Provizioane

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

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

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

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

(q) Venituri

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

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

(i) Venituri din vânzare de proprietăți rezidențiale

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

veniturile din vânzări sunt recunoscute. Nu este considerată o componentă semnificativă a finanțării în contractele cu clienții, deoarece perioada dintre recunoașterea veniturilor și plată este aproape întotdeauna mai mică de un an, compania are și plăți în rate pe o perioadă mai mare de un an, dar acestea nu sunt semnificative.

(ii) Venituri din facturarea utilităților

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

(r) Impozitare

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

Impozitul curent

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

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

Impozitul amânat

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

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

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

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

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

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(s) Plata pe bază de acțiuni

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

(t) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor

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

(u) Datorii contingente

O datorie contingentă este:

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

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

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

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

(v) Evenimente ulterioare

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(w) Raportarea pe segmente

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

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

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

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

(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare

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

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

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

- selectarea terenurilor comparabile cu scopul de a determina „prețul ofertat” considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ
- valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul ofertat pentru a reflecta prețurile tranzacțiilor și diferențele în ceea ce privește amplasarea și starea inclusiv stadiul disputelor legale descrise în Nota 26.

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.

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

O analiza de senzitivitate a celor trei active cheie este prezentata 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	
Teren Greenfield	- 11.422 mii lei	+ 11.422 mii lei
Teren Barbu Vacarescu	- 7.898 mii lei	+ 7.898 mii lei
Teren Ghencea	- 6.405 mii lei	+ 6.405 mii lei

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

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

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

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

(iii) Aspecte juridice

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

(iv) Alocarea costurilor

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

(v) Efectele pandemiei de Coronavirus

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

6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

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

- Reforma indicelui de referință al ratei dobânzii – Etapa a doua – IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 și IFRS 16 (Amendamente)
In 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 datoriiilor financiare, impunând ajustarea ratei dobânzii efective, similar unei actualizări a ratei de dobânda de piață. De asemenea, modificările prevăd scutiri de la încetarea relației de acoperire împotriva riscurilor, inclusiv o scutire temporară de la necesitatea identificării separate a componentei acoperite atunci când un instrument RFR este desemnat într-o relație de acoperire a unei componente de risc. Există, de asemenea, modificări ale IFRS 7 Instrumente financiare: Informații de furnizat, pentru a permite utilizatorilor situațiilor financiare să înțeleagă efectele reformei IBOR asupra instrumentelor financiare ale entității și a strategiei de management al riscurilor. Deși aplicarea este retrospectivă, entitățile nu trebuie să realizeze retratări pentru perioadele anterioare. Amendamentele nu au avut niciun impact situațiilor financiare ale Grupului
- IFRS 4: Contracte de asigurare (Amendamente)
Amendamente aduse IFRS 4 modifica termenul fix de expirare a derogării temporare prevăzută în IFRS 4 Contracte de asigurare de aplicare a IFRS 9 Instrumente financiare, astfel ca entitățile ar trebui să aplice IFRS 9 pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2023. Amendamentele nu au avut niciun impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.
- IFRS 16 Contracte de leasing – Concesiile privind chiria legate de COVID-19 (Amendament)
Amendamentul se aplică 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 platilor 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 platilor de leasing are ca rezultat o contraprestatie revizuită pentru contractul de leasing care este, în mod substanțial, similară sau inferioară contraprestatiei pentru contractul de leasing imediat anterioară modificării.
 - Orice reducere a platilor de leasing afectează doar platile datorate inițial la sau înainte de 30 iunie 2021.
 - Nu s-a produs nicio modificare substanțială a celorlalți termeni și condiții ale contractului de leasing. Amendamentul nu a avut niciun impact asupra situațiilor financiare ale Grupului

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

- IFRS 17: Contracte de asigurare
Standardul intră în vigoare pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2021 și aplicarea timpurie este permisă, dacă au fost aplicate și standardele IFRS 15 Venituri din contractele cu clienții, și IFRS 9 Instrumente financiare. În ședința din martie 2020, Consiliul a hotărât să amâne data intrării în vigoare pentru 2023. IFRS 17 Contracte de asigurare stabilește principiile pentru recunoașterea, evaluarea, prezentarea și

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

furnizarea informațiilor aferente contractelor de asigurare emise. De asemenea, standardul prevede aplicarea unor principii similare pentru contractele de re-asigurare detinute 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 ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- **IFRS 17: Contracte de asigurare (Amendamente)**
Amendamentele aduse IFRS 17 intra în vigoare retrospectiv pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2023 și aplicarea timpurie este permisă. Amendamentele au scopul de a ajuta entitățile să implementeze standardul. În special, modificările au scopul de a reduce costurile prin simplificarea anumitor cerințe ale standardului, de a ușura furnizarea explicațiilor privind performanța financiară și a facilita tranziția prin amanarea 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 ca implementarea amendamentelor la IFRS 17 nu va avea nici o influență asupra situațiilor financiare ale Grupului.
- **IFRS 17: Contracte de asigurare – Aplicarea inițială a IFRS 17 și IFRS 9 – Informații comparative (Amendamente)**
Amendamentul intra în vigoare pentru perioade de raportare anuală începând la sau după 1 ianuarie 2023, cu aplicarea timpurie permisă. Pentru entitățile care aplică pentru prima dată IFRS 17 și IFRS 9 în același timp, modificarea adaugă o opțiune de tranziție pentru o „clasificare de tip suprapunere” în ceea ce privește informațiile comparative ale activelor financiare. O entitate care aplică clasificarea de tip suprapunere pentru un activ financiar trebuie să prezinte informații comparative ca și cum cerințele de clasificare și măsurare din IFRS 9 s-ar fi aplicat pentru activul financiar respectiv. De asemenea, când aplică clasificarea de tip suprapunere pentru un activ financiar, o entitate nu trebuie să aplice cerințele de depreciere din IFRS 9. Amendamentul are scopul de a ajuta entitățile să evite neconcordanțele contabile temporare între activele financiare și datoriile asociate contractelor de asigurare și, prin urmare, să îmbunătățească utilitatea informațiilor comparative pentru utilizatorii situațiilor financiare. Aceste amendamente nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat ca aplicarea amendamentelor IFRS 17 nu va avea nici o influență asupra situațiilor financiare ale Grupului.
- **Modificare la IFRS 10 Situații financiare consolidate și IAS 28 Investiții în entitățile asociate și asocierile în participatie: Tranzacții de vânzare sau contribuție a unor active între un investitor și entitatea asociată sau asocierea în participatie**
Amendamentele se referă la o inconsecvență identificată între cerințele IFRS 10 și cele ale IAS 28 în legătură cu vânzarea sau contribuția cu active a unui investitor în favoarea entității asociate sau asocierii în participatie. Principala consecință a modificărilor este aceea că un câștig sau o pierdere totală este recunoscută atunci când tranzacția implică o întreprindere (indiferent dacă este sau nu sub formă de filială). Un câștig sau o pierdere parțială este recunoscută atunci când o tranzacție implică active care nu reprezintă o întreprindere, chiar dacă acestea sunt sub formă unei filiale. În luna decembrie 2015, IASB a amanat pe termen nedeterminat data intrării în vigoare a acestei modificări în așteptarea rezultatelor unui proiect de cercetare cu privire la contabilizarea prin metoda punerii în echivalență. Amendamentele nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat ca aplicarea noilor amendamente nu va avea influență asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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

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

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

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

- IFRS 3 Combinări de întreprinderi; IAS 16 Imobilizări corporale; IAS 37 Provizioane, datorii contingente și active contingente, precum și Imbunătățirile anuale 2018-2020 (Amendamente)

Amendamentele intra în vigoare pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2022 și aplicarea timpurie este permisă. IASB a emis amendamente cu domeniu de aplicare redus la următoarele standarde IFRS:

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

□ Imbunătățirile 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.

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

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

- IFRS 16 Contracte de leasing - Concesiile privind chiria legate de COVID-19 după data de 30 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 platilor de leasing afectează doar plățile datorate inițial la 30 iunie 2022 sau înainte de această dată, dacă sunt îndeplinite celelalte condiții pentru aplicarea soluției practice.

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

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

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

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

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

- IAS 12 Impozite pe profit: Impozitul amanat 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 amanat 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

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

activ de dezafectare) dau nastere la diferente temporare deductibile si impozabile care nu sunt egale. Amendamentele nu au fost inca adoptate de UE. Conducerea a estimat ca implementarea acetui amendament nu va avea influenta semnificativa asupra situatiilor financiare ale Grupului

7. IMOBILIZARI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2021	21.483	3.201	1.539	286	26.509
Achiziții	1.206	828	178	8.883	11.095
Transferuri	495	-	-	(495)	-
Cedări	(2.583)	(228)	(14)	-	(2.825)
Sold la 31 decembrie 2021	20.601	3.800	1.703	8.674	34.779
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2021	14.955	2.736	1.266	-	18.958
Amortizarea în cursul anului (Retuare)/Pierderi din depreciere	656 (181)	225	137	-	1.018 (181)
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	(228)	(2)	-	(230)
Sold la 31 decembrie 2021	15.430	2.732	1.401	-	19.564
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2021	6.528	465	274	286	7.552
La 31 decembrie 2021	5.171	1.068	302	8.674	15.215

IMPACT

7. IMOBILIZARI CORPORALE (continuare)

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2020	16.830	3.139	1.402	279	21.650
Achiziții	4.765	88	142	433	5.428
Transferuri	-	-	-	-	-
Cedări	(1.12)	(26)	(5)	(426)	(569)
Sold la 31 decembrie 2020	21.483	3.201	1.539	286	26.509
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2020	9.460	2.509	1.146	-	13.115
Amortizarea în cursul anului (Reluare)/Pierderi din depreciere	1.274	252	122	-	1.648
Amortizarea acumulată a cedărilor	4.241	-	-	-	4.241
	(20)	(25)	(2)	-	(47)
Sold la 31 decembrie 2020	14.955	2.736	1.266	-	18.958
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2020	7.370	631	256	279	8.535
La 31 decembrie 2020	6.528	465	274	286	7.552

7. IMOBILIZARI CORPORALE (continuare)

Terenuri si clădiri:

În cursul anului 2021, s-au achiziționat active (terenuri și clădiri) în valoare de 1.206 mii lei, reprezentate de terenul din Comuna Peștera, județul Constanța pe care a fost construit panoul publicitar și recepționarea drumului dintre casele din cartierul Boreal Plus.

În anul 2021 s-a recepționat un panou publicitar situat în Comuna Peștera, Județul Constanța. Valoarea acestuia este 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 Voluntari, 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 folosită a fost metoda liniară.

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

La consolidare a fost eliminată valoarea apartamentelor vândute de Impact către Actual Invest House (2.583 mii lei).

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 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 8.388 mii lei reprezentând investiția în clădirea pentru birourile Societății și 324 mii lei investiții în curs în celelalte companii din Grup. Clădirea de birouri va fi finalizată în anul 2022. În valoarea activelor în curs de construcție au fost capitalizate costuri financiare în valoare de 22 mii lei.

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

8. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizate

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Sold la 1 ianuarie	457.706	384.223
Intrări prin achiziție	30.541	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	(8.462)	-
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	86.651	64.328
Sold la 31 decembrie	571.882	457.706

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 Baneasa (București)	200.719	228.431	210.209	207.789
Teren Bd. Barbu Vacarescu (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

Intrările de investiții imobilizate reprezintă lucrările de construcție la Greenfield Plaza în valoare de 29.640 mii lei și capitalizarea dobânzii și a diferențelor de curs valutar conform IAS 23 în valoare de 901 mii lei.

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

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 26.

Procese de evaluare

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

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

Ierarhia valorii juste

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

8. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare

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

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

Activ	Principali parametri la 31 decembrie 2021	Principali parametri la 31 decembrie 2020
Teren Greenfield Baneasa	<ul style="list-style-type: none"> Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 250 EUR/mp - 450 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -47% reducere la +18% premium 	<ul style="list-style-type: none"> Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 170 EUR/mp - 300 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -30% reducere la +40% premium
Teren Bd. Barbu Vacarescu	<ul style="list-style-type: none"> Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 814 EUR/mp - 2.348 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -40% reducere la +55% premium 	<ul style="list-style-type: none"> Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite pentru comparatie: 1.327 EUR/mp - 2.600 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -5% pana la -50% Additional, o rată de discount suplimentară de 4% a fost aplicata pe o perioadă de 2 ani pentru a ține cont de aspectele actuale ale litigiilor
Teren Bd Ghencea- Bd Timisoara	<ul style="list-style-type: none"> Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparatie: 90 EUR/mp - 150 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de -25%. 	<ul style="list-style-type: none"> Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite pentru comparatie: 100 EUR/mp - 150 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -3% pana la -30%

Valoarea contabilă terenurilor gajate la 31 decembrie 2021 este 156.709 mii lei (31 decembrie 2020 este 153.133 mii lei).

9. INVESTIȚII CONTABILIZATE PRIN METODA PUNERII ÎN ECHIVALENȚĂ

Asociați

La 31 decembrie 2021, Grupul a contabilizat prin metoda punerii în echivalență interesele de participare în Star Residence SA în suma de 2.158 mii lei.

Star Residence SA este o societate privată înființată la 7 octombrie 2020 fiind deținută inițial 100% de către Impact Developer & Contractor SA, al cărei principal obiect de activitate este dezvoltarea imobiliară. La data de 23 decembrie 2020, 77,62% din acțiunile Star Residence SA au fost vândute unor investitori privați (a se vedea Nota 28). Star Residence SA este listată pe piața secundară a Burselor de Valori București. Tabelul de mai jos prezintă informațiile financiare ale Grupului cu privire la investiția în asociata Star Residence SA.

	<u>31 decembrie 2020</u>
Costul investiției	2.158
Cota parte aferentă Grupului din rezultatul din exploatare	-
Ajustare de valoare a investiției	-
Valoarea contabilă a investiției	<u>2.158</u>

Informațiile financiare incluse în situațiile financiare individuale ale Star Residence SA sunt prezentate mai jos:

	<u>31 decembrie 2020</u>
Active imobilizate	9.620
Active circulante	2.065
Datorii pe termen lung	-
Datorii curente	(1.928)
Active nete (100%)	<u>9.757</u>
Cota parte aferentă Grupului din activele nete (22.38%)	<u>2.184</u>

În octombrie 2021, Impact SA a vândut toate acțiunile deținute în Star Residence SA. Detaliile tranzacției:

- Număr de acțiuni vândute: 10.742.547
- Prețul de vânzare: 0,20 lei/acțiune
- Valoarea încasată pentru vânzare: 2.202.222 lei
- Profit din tranzacție: 53.713 lei

10. STOCURI

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Produse finite și produse destinate revânzării	212.146	205.981
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	143.075	130.470
- Costuri de dezvoltare și construcție	183.702	98.290
	<u>538.923</u>	<u>434.741</u>

Stocurile sunt reprezentate de:

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Proiect rezidențial Greenfield	193.011	110.656
Proiect rezidențial Luxuria	219.239	255.255
Teren si proiect Constanța	60.834	31.591
Teren si proiect Iași	42.501	18.983
Alte stocuri	16.048	18.256
	<u>531.633</u>	<u>434.741</u>

Terenurile cu o valoare contabilă de 143.075 mii lei la 31 decembrie 2021 (2020: 130.470 mii lei) constau din terenuri deținute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București, Constanța și Iași precum și terenuri pe care Grupul intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 212.146 mii lei la 31 decembrie 2021 (2020: 205.978 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2021 a stocurilor gajate gajate este de 102.492 mii lei (în 2020: 7.325 mii lei) (a se vedea Nota 15).

Proiectul Boreal Plus de la Constanța este finanțat de CEC Bank; prin urmare dobânda creditului a fost capitalizată în valoarea de construcție a stocului. Valoarea dobânzii capitalizate în anul 2021 este 167 mii lei.

O parte din proiectul Greenfield (construcția ansamblului Panoramic) este finanțată de First Bank. Dobânda capitalizată în cursul anului 2021 în valoarea proiectelor este 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 Grup. Valoarea dobânzii și a diferentelor de curs capitalizate în valoarea proiectelor în curs este de 4.266 mii lei.

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

11. CREAŢE COMERCIALE ŞI ALTE CREAŢE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Creanțe comerciale	8.078	8.417	-	-
Debitori diverși	2.540	1.038	-	-
Cheltuieli în avans	5.143	5.106	-	-
Creanțe împotriva Statului	8.509	6.395	-	-
Avansuri acordate furnizorilor	11.865	5.618	-	-
	36.135	26.574	-	-

Grupul a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare de 2.151 mii lei (2020: 1.031 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neîncasate:

Sold la 01.01.2021	1.031
Reversare provizion (creanțe încasate)	(3.028)
Constituire provizion nou	1.908
Sold la 31.12.2021	2.151

La 31 decembrie 2021, Grupul nu a avut creanțe comerciale și alte creanțe gajate.

12. NUMERAR ŞI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Conturi curente	42.027	59.005
Numerar	10	11
Avansuri de numerar	-	6
	42.037	59.022

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 553 mii lei (31 decembrie 2020: 331 mii lei) reprezintă numerar restricționat. Numerarul restricționat este supus unor restricții comerciale sau legale (cash colateral pentru scrisori de garanție, cash colateral pentru plata dividendelor neridicate etc).

13. CAPITAL SOCIAL

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

13. CAPITAL SOCIAL (continuare)

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

	<u>31 decembrie</u> <u>2021</u> %	<u>31 decembrie</u> <u>2020</u> %
Gheorghe Iaciu	59.97%	59.41%
Andrici Adrian	15.98%	15.98%
SWISS CAPITAL	12.45%	12.53%
Alți acționari	11.60%	12.08%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

Toate acțiunile sunt ordinare și au rang egal în privința activelor reziduale ale Grupului. Valoarea nominală a unei acțiuni este 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 pentru fiecare acțiune deținută în cadrul întâlnirilor Grupului.

Beneficiarul final este Dl Gheorghe Iaciu, cu o participatie de 59,97% (participarea este directa, nu exista participari indirecte).

În cursul anului 2021, au avut loc următoarele modificări ale capitalului social:

- reducerea capitalului social de la 265.000.000 lei, cu suma de 2.500.000 lei, prin reducerea numărului de acțiuni, de la 265.000.000 acțiuni la 262.500.000 acțiuni, ca urmare a anulării unui număr de 2.500.000 acțiuni proprii, dobândite de către Societate, conform hotărârii AGEA din data de 19.02.2021.
- majorarea capitalului social al Societății, de la 262.500.000 lei, cu suma de 131.250.000 lei, prin încorporarea primelor de capital în cuantum de 69.487.043 lei și a rezultatului reportat din anul 2020, în cuantum de 61.762.957 lei. Majorarea capitalului se va realiza prin emiterea unui număr de 131.250.000 acțiuni noi și alocarea acestora către acționarii existenți la data de înregistrare, în proporție de: 1 (una) acțiune nou emisă la fiecare 2 (două) acțiuni deținute, conform hotărârii AGEA din data de 21.04.2021. Capitalul social al Impact Developer & Contractor este de 393.750.000 lei, fiind subscris și vărsat integral.
- operațiunea de divizare (splitare) a valorii nominale a acțiunilor Societății, în raport de divizare 1:4, respectiv divizarea valorii nominale a acțiunii de la 1 leu/acțiune la 0,25 lei/acțiune. Capitalul social este împărțit în 1.575.000.000 acțiuni, ordinare, nominative, dematerializate.

Dividende

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

În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2020, Grupul a declarat și a plătit dividende acționarilor săi în valoare de 10.448 mii lei.

14. ACȚIUNI PROPRII

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Sold la 1 ianuarie	2.675	7.771
Achiziție acțiuni proprii	1.365	9.610
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	(2.500)	(12.492)
Plăți pe bază de acțiuni	(699)	(2.214)
	<hr/>	<hr/>
Sold la 31 decembrie	841	2.675

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

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

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

La 31 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 și membrilor CA.

15. ÎMPRUMUTURI

Această notă furnizează informații cu privire la termenii contractuali ai împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Grupului, evaluate la cost amortizat. Pentru mai multe informații cu privire la expunerea Grupului la riscul de rata a dobânzii, riscul valutar și riscul de lichiditate, a se vedea Nota 23.

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	117.555	19.060
Obligațiuni emise	32.566	148.397
	<hr/>	<hr/>
	150.121	167.457
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	67.217	88.379
Obligațiuni emise	119.695	
	<hr/>	<hr/>
	186.912	88.379

15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadenta	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 31 decembrie 2021*	Sold la 31 decembrie 2020*
Împrumuturi					
Credit Value Investments Bursa de Valori Bucuresti S.A	EUR	11.01.2022	12.000	59.837	58.226
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	19.12.2022	12.525	59.858	58.123
	EUR	24.12.2026	6.581	32.566	32.048
Total obligațiuni				152.261	148.397
Unicredit	EUR	31.08.2021	37.037	-	86.164
Libra Internet Bank	RON	17.06.2021	19.700	-	19.457
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	26.07.2024	12.562	46.615	-
Libra Internet Bank	EUR	22.09.2024	8.676	41.787	-
Libra Internet Bank	EUR	05.10.2024	4.000	13.470	-
OPT Bank	EUR	13.12.2024	5.000	14.312	-
Total împrumuturi bancare				182.911	105.621
Dobanda				1.861	1.818
Total				337.033	255.836

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

	Obligațiuni	Împrumuturi	Total
Sold la 1 ianuarie 2021	148.397	107.439	255.836
Trageri	-	197.269	197.269
Plăți	(957)	(117.141)	(118.098)
Diferențe curs valutar	4.821	2.795	7.616
Sold la 31 decembrie 2021	152.261	184.772	337.033

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100 de mii euro și o valoare nominală totală de 12.000 mii EUR, emise în formă materială, către două fonduri de investiții administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI), care au acceptat Oferta la aceeași dată. Obligațiunile au fost oferite inițial la un preț al emisiunii de 98.400 euro pe obligațiune (respectiv 11.808 mii EUR per numărul total de Obligațiuni). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 și sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii, cu condiția

15. IMPRUMUTURI (continuare)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Datorii pe termen lung		
Garanții	5.514	508
Datorii aferente contractelor de leasing	1.401	1.401
	6.915	1.909
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	25.062	6.956
Avansuri primite de la clienți	37.307	18.262
Dividende de plătit	187	200
Datorii în relație cu părți afiliate	-	-
Alte datorii	11.287	7.932
	73.832	33.350
	80.747	35.259

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

Datorii aferente contractelor de leasing

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

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

17. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

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

17. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI (continuare)

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2020	319	588	907
Provizioane constituite in cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate in cursul perioadei	(48)	(192)	(240)
Sold la 31 decembrie 2020	271	396	667

Provizioanele in valoare de 1.288 mii lei sunt reprezentate de:

- 271 mii lei provizion constituit pentru un litigiu in legatura cu una din casele vândute in cartierul Boreal din Constanța
- 122 mii lei provizioane pentru concedii neefectuate
- 895 mii lei provizion constituit pentru volumul de apa deversata in conducta orașului Otopeni care urmează să fie facturată când vor fi validate măsurătorile de volum.

18. VENITURI

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Vânzări de proprietăți rezidențiale	135.826	202.122
Altele	1.759	2.275
	137.585	204.397

La data emiterii acestor situații financiare, Grupul a înregistrat 441 de pre-vânzări și rezervări la data de 31 decembrie 2021 cu o valoare a pachetului de EUR 46,65 milioane (RON 230 milioane), care se vor transforma în venituri pe măsură ce apartamentele vor fi finalizate în perioadele următoare. 183 apartamente vândute în 2021 (368 în 2020) și veniturile aferente înregistrate în aceeași perioadă, din care 140 apartamente în Luxuria Domenii Residence, 39 apartamente in Greenfield Băneasa, 1 vila in Boreal Plus și 3 unități dezvoltate anterior de Grupul Impact ("IMPACT").

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Greenfield	27.845	105.842
Luxuria	107.981	96.280
	135.826	202.122

19. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Consumabile	473	473
Servicii prestate de terți	9,205	8.794
Costuri cu personalul	13,064	12.598
	<u>22,742</u>	<u>21.865</u>

20. ALTE CHELTUIELI ȘI VENITURI DIN EXPLOATARE

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Alte venituri din exploatare	(2.819)	(1.933)
Cheltuieli cu chirile	642	624
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	(100)	(44)
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	53	(544)
Alte cheltuieli din exploatare	11.979	4.254
Deprecierea creanțelor comerciale, net	(1.909)	(61)
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	174	3.493
Deprecierea stocurilor, net	-	(2.160)
	<u>8.020</u>	<u>3.629</u>

21. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cheltuieli cu dobânzile	2.723	6.427
Venituri din dobânzi	(4)	(239)
Rezultat din schimbul valutar	3.544	4.416
Câștiguri din cedarea de filiale	-	(4.819)
Alte (venituri)/cheltuieli financiare	(2.811)	(359)
	<u>3.452</u>	<u>5.426</u>

22. IMPOZIT PE PROFIT

(i) Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	13.190	9.330
Impozit pe profit curent	3.306	7.257
Total cheltuieli cu impozitele	<u>16,496</u>	<u>16.587</u>

22. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

(ii) *Reconcilierea cotei de impozitare efective*

	2021		2020	
Profit înainte de impozitare		95.296		91.443
Impozitul pe profit calculat utilizând cota de impozitare locală a entității	16%	(15.247)	16%	(14.631)
Cheltuieli și ajustări nedeductibile	3%	2.821	6%	6.530
Venituri neimpozabile	6%	(5.393)	8%	(8.127)
Recunoașterea unor pierderi fiscale nerecunoscute anterior	-	-	-	(359)
	19%	77.477	18%	(16.587)

(iii) *Diferente 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. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Grupul este expus la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

(a) Riscul de credit

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

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

	Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	36.135	26.574
Numerar și echivalente de numerar	11	42.037	59.022
		78.172	85.596

Creanțe comerciale și alte creanțe

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

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

Societatea stabilește o ajustare pentru depreciere care reprezintă estimările sale cu privire la pierderile din creanțe comerciale și alte creanțe (vezi Nota 11)).

23. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI (continuare)
(a) Riscul de credit

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

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
România	36.135	26.574
	<u>36.135</u>	<u>26.574</u>

Pierderi din depreciere

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	<u>31 decembrie 2021</u>			<u>31 decembrie 2020</u>		
	<u>Valoarea bruta</u>	<u>Ajustare pentru depreciere</u>	<u>Valoare a neta</u>	<u>Valoarea bruta</u>	<u>Ajustare pentru depreciere</u>	<u>Valoare a neta</u>
Neajunse la scadență	22.857	-	22.857	19.516	-	19.516
Restante între 1–30 de zile	4.210	-	4.210	210	-	210
Restante între 31–90 de zile	3.653	-	3.653	2.803	-	2.803
Restante între 91–120 de zile	4.855	-	4.855	3.832	-	3.832
Restante între 121–365 de zile	1.221	(661)	560	221	(93)	128
Restante mai mari de un an	2.621	(2.621)	-	2.621	(2.535)	86
	<u>39.417</u>	<u>(3.282)</u>	<u>36.135</u>	<u>29.202</u>	<u>(2.628)</u>	<u>26.574</u>

Pierderile din depreciere la 31 decembrie 2021 sunt aferente unui număr de clienți care au indicat că nu se anticipează că vor avea capacitatea să achite sumele datorate în principal din cauza condițiilor economice.

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

Numerar și echivalente de numerar

La 31 decembrie 2021, Grupul a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 42.037 mii lei (31 decembrie 2020: 59.022 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute cu bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

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

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

(b) Riscul de lichiditate (continuare)

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

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

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

	<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	255.836	255.836	88.379	116.349	19.060	32.048
Datorii comerciale și alte datorii	35.333	35.333	33.424	1.909	-	-
	291.169	291.169	121.803	118.258	19.060	32.048
Estimări de dobânzi viitoare	21.802	21.802	8.916	4.916	6.152	1.818
Total	312.897	312.897	130.645	123.174	25.212	33.866

(c) Riscul de piață

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

23. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI (continuare)
(c) Riscul de piata (continuare)

Riscul valutar

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

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

31 decembrie 2021

Active monetare

Creanțe comerciale și alte creanțe	-
Numerar și echivalente de numerar	42.037
	<u>42.037</u>

31 decembrie 2021

Datorii monetare

Împrumuturi	337.033
Datorii comerciale și alte datorii	-
	<u>337.033</u>

Expunere netă

(294.996)

31 decembrie 2020

Active monetare

Creanțe comerciale și alte creanțe	-
Numerar și echivalente de numerar	53,664
	<u>53,664</u>

31 decembrie 2020

Datorii monetare

Împrumuturi	-
Datorii comerciale și alte datorii	255,439
	<u>-</u>

Expunere netă

(201.795)

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

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

	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>Mediu pentru 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>Mediu pentru 2020</u>
EUR 1	4,9481	4,9204	4,8694	4,8371

23. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE SI GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

Analiza de senzitivitate

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 că toate celelalte variabile, în special ratele de dobândă, să rămână constante și ignoră orice impact al vânzărilor și achizițiilor preconizate.

	31 decembrie 2021			31 decembrie 2020		
	<u>Valoare contabilă</u>	<u>Efectul deprecierei</u>	<u>Efectul aprecierii</u>	<u>Valoare contabilă</u>	<u>Efectul deprecierei</u>	<u>Efectul aprecierii</u>
Active și datorii monetare EUR	(294.996)	(29.499)	29.499	(201.795)	(20.179)	20.179

23. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI (continuare)*Analiza de sensibilitate (continuare)**Riscul de rată a dobânzii*

	31 decembrie 2021			31 decembrie 2020				
	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobânda	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobânda
Active monetare								
Creanțe comerciale și alte creanțe	36.135	-	-	36.135	26.574	-	-	26.574
Numerar și echivalente de numerar	42.037	-	-	42.037	59.022	-	-	59.022
	78.172	-	-	78.172	85.596	-	-	85.596
Datorii monetare								
Împrumuturi	337.033	182.655	154.378	-	255.836	105.621	150.215	-
Datorii comerciale și alte datorii	80.747	-	-	80.747	35.259	-	-	35.259
	417.780	182.655	154.378	80.747	291.095	105.621	150.215	35.259

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

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

	Valoare contabilă	
	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Instrumente cu rată fixă		
Active financiare	-	-
Datorii financiare	154.378	150.215
	(154.378)	(150.215)
Instrumente cu rată variabilă		
Datorii	(182.655)	(105.621)
	(182.655)	(105.621)

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

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

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

O modificare a ratelor de dobândă cu 100 puncte de bază la data raportării ar fi determinat creșterea sau descreșterea capitalurilor proprii și a profitului sau pierderii cu 1.826 (2020: 1.056). Această analiză presupune că toate celelalte variabile, în special cursurile de schimb valutar, rămân constante.

31 decembrie 2021	Profit / (Pierdere)	
	Creștere de 100 puncte procentuale	Scădere de 100 puncte procentuale
Instrumente cu rată variabilă	(1,826)	1,826

31 decembrie 2020	Profit / (Pierdere)	
	Creștere de 100 puncte procentuale	Scădere de 100 puncte procentuale
Instrumente cu rată variabilă	(1,056)	1,056

24. PLĂȚI PE BAZĂ DE ACȚIUNI

În anul 2021, Grupul 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 în suma de 2.214 mii lei (1.88 lei/acțiune). 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, în vederea recompensării, menținerii și motivării angajaților și membrilor conducerii Societății, respectiv membrii Consiliului de Administrație și directorii Societății.

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

25. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

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

26. CONTINGENȚE

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

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

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

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

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

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

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

26. CONTINGENȚE (continuare)

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

Următorul termen acordat în acest dosar este 17 martie 2022. Clearline Development și Management SRL a depus cerere de majorare a cuantumului obiectului cererii de chemare în judecată la suma de 24.532.741,65 LEI (TVA inclus) cu titlu de prejudiciu cauzat lui Clearline (Lomb) de către pârâtă, rezultat din executarea proiectului „Cartierul Dealul Lomb”, la care se adaugă dobânda legală penalizatoare calculată până la data de 01.04.2021 în cuantum total de 13.862.967,16 LEI. Suma majorată a rezultat în urma administrării probei cu expertiză contabilă.

b) Litigiul privind terenul din Bd. Barbu Văcărescu

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

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

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

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

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

Consultați Nota 8 pentru detalii despre investiție.

26. CONTINGENȚE (continuare)

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 ca titlul autorului inițial, respectiv Titlului de proprietate nr. 68.401 emis de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Ilfov la data de 5 februarie 2004 în favoarea Institutului Pasteur S.A., a fost anulat de Judecătoria Sector 6 București.

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

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

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

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 ICCJ.

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

d) Litigiul inițiat de „Asociația Locuitorilor Cartier Greenfield”

În cadrul dosarului nr. 5856/3/2021 înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, **IMPACT** a fost citată în calitate de Pârât.

Dosarul a fost inițiat de „Asociația Locuitorilor Cartier Greenfield” și a avut ca obiect suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/18.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Aleea Teișani- Drumul Pădurea Neagră nr. 56-64, suspendarea și anularea Autorizațiilor de Construire nr. 434/35/P/2020 și nr. 435/36/P/2020, anularea unor avize premergătoare, desființare lucrări. Cererea de chemare în judecată a fost inițial formulată în contradictoriu cu Municipiul București, CGMB, Primarul Sectorului 1 București, Agenția pentru Protecția Mediului București și **IMPACT Developer&Contractor SA**.

La data prezentă acest litigiu este încheiat.

27. ENTITĂȚI AFILIATE

Tranzacții cu membrii cheie ai conducerii

Remunerațiile personalului cheie de conducere cuprinde salarii și beneficiile aferente (contribuții sociale și medicale, șomaj și alte contribuții similare). Conducerea Grupului este angajată pe bază de contract. Remunerațiile pentru anul încheiat la 31 decembrie 2021 sunt prezentate în raportul de remunerare care este prezentat împreună cu situațiile financiare.

Tranzacții cu acționarii

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

De asemenea Grupul a înregistrat vânzări de apartamente către acționari în suma de 2.257.

28. VANZAREA UNEI FILIALE

La data de 7 octombrie 2020, Grupul 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, Grupul a vândut 77,62% din acțiunile deținute în Star Residence SA către o terță parte la valoarea de 8.123 mii lei.

Situația rezultatului perioadei pentru Star Residence SA pentru anul 2020 (în 2021 nu mai este cazul) este prezentată mai jos:

	2020
Venituri	204
Cheltuieli	(61)
Rezultatul perioadei	143

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

Efectul vânzării subsidiarei Star Residence SA asupra poziției financiare a grupului 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

28. VANZAREA UNEI FILIALE (continuare)

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. REZULTATUL PE ACȚIUNE

Având în vedere schimbările petrecute în timpul anului 2021 în numărul de acțiuni, conform prevederilor IAS33, Societatea a retratat de asemenea valorile comparative ale rezultatului pe acțiune aferente anului 2020, întrucât numărul mediu ponderat de acțiuni din 2020 a trebuit să considere și aceste operațiuni înregistrate în anul 2021.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Profit aferent perioadei	78.800	74,856
Numărul de acțiuni ordinare medii în cursul anului (mii buc)	1.543.295	1.580.752
Rezultat de baza pe acțiune (lei/ acțiune)	0,05	0,05

30. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Grupului prezintă următoarele evenimente ulterioare 31 decembrie 2021 până la data aprobării acestor situații financiare consolidate care nu necesită ajustarea lor.

a) Plata obligațiunilor CVI – În 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. În 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 se majorează 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, Secția a II- a Contencios Administrativ și Fiscal, în care Societatea are calitatea de Parata, Reclamanta fiind ASOCIATIA LOCUITORILOR CARTIER GREENFIELD.

Obiectul dosarului este suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/08.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Aleea 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.

Planul Urbanistic Zonal Aleea Teșani- Drumul Pădurea Neagră nr. 56-64 prevede reglementarea unei suprafețe de cca 28 ha. din cartierul Greenfield cu zona de locuire cuprinzând 49 imobile cu regim de înălțime P+10E, un imobil cu regim de înălțime P+9E, un imobil cu regim de înălțime P+8E și un imobil cu regim de înălțime P+6E, zone destinate funcțiilor conexe locuirii, respectiv școala, grădinița, terminal pentru transport public, centru comercial, clădire de birouri, clădiri supraetajate pentru parcare autoturismelor, zone de interes comunitar, biserică, parcuri publice, precum și lucrări edilitare pentru conectarea zonei la utilități publice, lărgirea unor artere de circulație și realizarea altora noi.

Tribunalul București a pronunțat Hotărârea 568 în data de 04 februarie 2022: În temeiul art. 408 Cod procedura civilă, respinge cererea ca urmare a renunțării reclamantei la însuși dreptul pretins. Hotărârea este cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare, cerere care se poate depune la Tribunalul București.

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 consolidate 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
Președinte CA