



RAPORTUL

Consiliului de Administrație

anul **2021**

Stimați acționari și parteneri ai companiei,

Anul 2021 a fost un an aniversar pentru IMPACT, odată cu marcarea celor 30 de ani de la înființare, 25 de ani de listare la Bursa de Valori București și obținerea unei distincții de a fi printre primele 3 companii listate la bursa românească care au rezistat timpului. Aceste borne au reconfirmat soliditatea modelului de afaceri și pregătirea pentru o nouă etapă, prin lansarea unei strategii de dezvoltare pentru următorii 6 ani, un plan de finanțare ambițios și angajamente ferme de sustenabilitate pentru comunitățile noastre. Dacă în anii care au trecut au fost construiți 500 mii metri pătrați, următorii 6 pot totaliza un milion de metri pătrați construind parteneriate pe termen lung cu acționarii, instituțiile de finanțare, partenerii de afaceri și angajații.

2021 a însemnat primul an dintr-un nou ciclu de producție, capitalizarea și consolidarea companiei, dar și pregătirea terenului pentru dezvoltările ulterioare. Provocarea anului a fost creșterea cu aproximativ 22% a prețurilor materialelor de construcție pe care am reușit agil și prudent să o gestionăm atât prin parteneriate cu furnizorii, cât și în relația cu clienții.

La final de an compania avea autorizații de construcție pentru 1.800 de apartamente, cu cerere în creștere pentru locuințele pe care le oferim, cu un grad sporit de confort, cu suprafețe generoase și aflate în zone cu vecinătăți „verzi”.

Operațional, anul 2021 a marcat începutul construcțiilor pentru extinderea sau demararea unor noi proiecte, care pentru segmentul rezidențial durează aproximativ 3 ani.

A fost un an în care am optimizat procese, am investit, am achiziționat terenuri și am făcut pași concreți pentru expansiune în cele mai importante orașe ale țării.

Am finalizat primul ansamblu din București construit la standarde BREEAM Excellent, Luxuria Residence, primul din zona Expoziției din București, cu o valoare totală curentă estimată la 150 milioane euro.

S-au avansat lucrările din portofoliul actual de proiecte, în special, pentru ansamblul Greenfield Băneasa prin noi faze de proiect, ce includ parcuri supraetajate și utilizarea apelor geotermale pentru sistemul de încălzire, precum și construirea celui mai mare centru comunitar dintr-un cartier rezidențial, cu centru de fitness, clădire de birouri, centru comercial, școală și grădiniță de stat. Au fost continuate lucrările pentru proiectul BOREAL Plus din Constanța.

Ca rezultat, am constatat o creștere a interesului clienților, fapt demonstrat de numărul de pre-vânzări.

Expansiunea națională a continuat prin achiziția unui nou teren în Iași pe care vom dezvolta ansamblul GREENFIELD Copou. Noul ansamblu va fi unul dintre cele mai mari proiecte sustenabile din regiunea Moldovei, îndeplinind criteriile nZEB și BREEAM Excellent și va avea peste 1.000 de apartamente.

Rezultatul operațional la nivel de grup a totalizat 98,5 milioane lei, în ușoară creștere față de 2020, în contextul unor venituri din vânzări mai mici pe fondul unor stocuri reduse. În 2021 marja brută a fost de 36%, în creștere față de 31% anul trecut. Începând cu anul 2022 vor fi valorificate pre-vânzările semnate anterior, pe măsură ce proiectele vor fi finalizate, reflectându-se în totalitate în venituri, cu menținerea marjei brute. Compania a demarat, de asemenea, un amplu proces de consolidare internă, rezultatele financiare preliminare la nivel de grup indicând o creștere a capitalurilor proprii.

Prețul acțiunilor la BVB a înregistrat un avans de 120% în 2021, pe fondul unor volume de tranzacționare mai mari, compania trecând pentru prima dată de pragul de 1 miliard lei pentru capitalizare bursieră. A fost intensificat dialogul cu investitorii locali și internaționali, cu obiectivul creșterii atractivității acțiunilor companiei. Acțiunile au beneficiat de serviciul de market-making asigurat de BRK Financial Group pe parcursul întregului an. Astfel, la 31 decembrie 2021, IMPACT a îndeplinit criteriile de lichiditate pentru a fi incluse în indicii FTSE Global Micro Cap, începând cu 21 martie 2022. Îndeplinirea criteriilor FTSE Russell reprezintă o reconfirmare importantă a eficienței strategiei de dezvoltare aleasă de companie și a acțiunilor privind implementarea celor mai bune practici de guvernanta corporativă și comunicare cu investitorii.

Principiile sustenabilității și economiei verzi au fost asumate de întreaga echipă și a fost conturată în jurul lor întreaga strategie pe termen mediu și lung. Toate dezvoltările IMPACT sunt proiectate pentru a respecta principiile sustenabilității, folosind tehnologii durabile, respectiv utilizând surse alternative de energie, soluții "smart city", soluții de mobilitate electrică.

În 2021 am înființat un departament de ESG care, pe lângă trasarea și implementarea principiilor și obiectivelor de mediu, sociale și de guvernanta corporativă, va pune la dispoziția investitorilor o strategie în această direcție și raportări non-financiare, conform obligațiilor asumate de către companie pentru emisiuni viitoare de obligațiuni verzi.

Strategia de dezvoltare a companiei pentru următorii 6 ani, cu două cicluri complete de dezvoltare, include finalizarea proiectelor în curs de execuție și demararea unor proiecte noi, în principal pe terenurile existente în portofoliu.

Toate acestea vor susține creșterea valorii companiei prin continuă expansiune la nivel național și diversificarea portofoliului de produse și servicii. Compania țintește dezvoltarea a peste un milion metri pătrați, respectiv peste 10.000 de locuințe din segmentul mediu - accesibil, până în 2027. Acest plan include construcția de locuințe la un preț accesibil, care integrează elemente ce favorizează atât un stil de viață sănătos în zone verzi, cât și o viață socială și culturală activă pentru membrii comunităților.

Privind în viitor, vor continua, în măsura în care piețele financiare vor permite, **noi etape din cadrul programului de finanțare** pentru a ne atinge obiectivele propuse și a implementa strategia asumată pentru următorii 6 ani.

Avem toate premisele pentru a ne atinge obiectivele ambițioase pe termen mediu și prin viziunea noastră sustenabilă ne propunem să facem diferența în sectorul rezidențial din România. Întreaga echipă de conducere IMPACT este determinată **să crească valoarea companiei pe termen lung**, împreună cu acționarii, angajații și toate părțile interesate, cărora le mulțumim pentru încrederea și sprijinul continuu oferite pe parcursul ultimului an.

Consiliul de Administrație al Impact
Developer&Contractor SA

CUPRINS

2021 ASPECTE PRINCIPALE	5
GRUPUL IMPACT PE SCURT	9
PORTOFOLIU DE PROIECTE	11
ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021	19
UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)	25
PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ	27
DIRECȚII STRATEGICE	30
REZULTATE FINANCIARE	32
CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ	34
PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI	36
GUVERNANȚA CORPORATIVĂ	37
IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL	39
VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET	41
ANEXE	43

2021 ASPECTE PRINCIPALE



FINANCIAR ȘI OPERAȚIONAL

- **37% creștere** a angajamentelor de vânzare (pre-vânzări) semnate în 2021 vs. 2020, proiectele noi reprezentând 75% din angajamentele de vânzare.
- **441** de pre-vânzări și rezervări la data de 31 decembrie 2021 cu o valoare a pachetului de **46,65 milioane EUR (230 milioane lei)**, care se vor transforma în venituri pe măsură ce apartamentele vor fi finalizate în perioadele următoare. 183 apartamente vândute în 2021 (fata de 368 în 2020) și veniturile aferente înregistrate în aceeași perioadă, din care 140 apartamente în LUXURIA EXPOZIȚIEI RESIDENCE ("LUXURIA EXPOZIȚIEI"), 39 apartamente în GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE ("GREENFIELD BĂNEASA"), 1 vilă în BOREAL PLUS și 3 unități dezvoltate anterior de **GRUPUL IMPACT**.
- **138 milioane lei** venituri și **49,8 milioane lei** profit brut în 2021 (fata de 204,3 milioane lei venituri și 63 milioane lei profit brut în 2020). Acest lucru reflectă stadiul activității **IMPACT** în 2021, și anume un nou ciclu de dezvoltare cu un nivel redus de stocuri finalizate care să genereze venituri din vânzări. La 31 decembrie 2021, existau 1.605 de unități autorizate situate în București și Constanța (1.038 deja în proces de construcție), în timp ce alte 2.615 de unități situate în Iași, București și Constanța sunt în diferite stadii de autorizare.
- S-a achiziționat un teren de **2,6 ha** în Iași care completează terenul achiziționat la sfârșitul anului 2020. Întregul teren de **5 ha** va fi utilizat pentru dezvoltarea GREENFIELD COPOU (1.062 apartamente) într-una dintre locațiile de prim rang ale orașului, lângă grădina botanică.

Activ net IFRS

717 mLEI

+ 76 mLEI (2020: 641 mLEI)

Activ net EPRA NRV

1.044 mLEI

+ 127 mLEI (2020: 917 mLEI)

Vânzări

138 mLEI

- 66 mLEI (2020: 204 mLEI)

Pre-vânzări de apartamente la 31 Dec 2021

230 mLEI

+ 112 mLEI (2020: 118 mLEI)

2021 ASPECTE PRINCIPALE



FINANCIAR ȘI OPERAȚIONAL

- Procesul de **extindere a activității IMPACT și a prezenței sale la nivel național** a fost asigurat prin finanțare bancară, rezultând o creștere cu 32% a soldului creditelor și împrumuturilor, precum și prin resursele proprii ale **IMPACT** și scăderea cu 26% a numerarului față de 31 decembrie 2020. Așa cum a fost aprobat de majoritatea acționarilor, **IMPACT** intenționează să asigure finanțare suplimentară prin majorarea capitalului social și emiterea de obligațiuni.
- Împrumuturile erau la **28%** din total active la 31 decembrie 2021 (26% la 31 decembrie 2020). Pe parcursul anului 2021 **IMPACT** a utilizat linia de capital de lucru și finanțări bancare pentru ultimele 130 de apartamente din LUXURIA EXPOZIȚIEI, primele 209 apartamente din BOREAL PLUS și pentru 138 de apartamente din GREENFIELD BĂNEASA.
- Stadiul avansat de construcție al GREENFIELD PLAZA BĂNEASA adaugă valoare proiectului GREENFIELD BĂNEASA. GREENFIELD PLAZA BĂNEASA este un centru comunitar cu un strip-mall și un centru de wellness, care acoperă necesitățile comunității.
- **IMPACT** deține un portofoliu valoros de terenuri (aproximativ **73,5 ha**) care are un potențial de dezvoltare pentru încă **6 proiecte**: GREENFIELD BĂNEASA (faze noi), BOREAL PLUS, GREENFIELD COPOU RESIDENCE ("GREENFIELD COPOU"), LUXURIA CITY CENTER și GREENFIELD WEST cu o valoare de piață estimată de peste **2 miliarde de euro**.
- Au fost finalizate **189 de unități noi**, din care **41** de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA, **18** vile în BOREAL PLUS și ultimele **130** de apartamente ale proiectului LUXURIA EXPOZIȚIEI (recepția cu autoritățile finalizată și dezmembrarea/intabularea apartamentelor estimate a se realiza la începutul anului 2022).
- Capitalurile proprii erau la **59%** din total active la 31 decembrie 2021 și au înregistrat o creștere de 11% comparativ cu 31 decembrie 2020 datorită rezultatului net pozitiv pentru anul 2021 (RON 708,3 milioane la 31 decembrie 2021 vs. RON 640,8 milioane la 31 decembrie 2020).



2021 ASPECTE PRINCIPALE



PERSPECTIVE PENTRU 2022

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

ALTE ASPECTE ÎN 2021

- Alegerea membrilor Consiliului de Administrație al **IMPACT** pentru un mandat de patru ani (28 aprilie 2021 – 28 aprilie 2025), și anume: Iuliana Mihaela Urdă (Președinte al Consiliului de Administrație), Ruxandra Alina Scarlat, Daniel Pandelescu, Intrepid Gem SRL și Sorin Apostol.
- Numirea domnului Constantin Sebeșanu, în calitate de Director General pentru un mandat de patru ani, începând cu data de 28 aprilie 2021. Acesta l-a înlocuit pe domnul Sorin Apostol, care a preluat funcția de Director Executiv, începând cu aceeași dată.
- Pentru a-și urmări strategia ambițioasă de dezvoltare, echipa de conducere a Societății a fost consolidată prin numirea unui director de Resurse Umane (iulie 2021), a unui Director ESG și de Conformitate (iulie 2021) și a Directorului Departamentului de Dezvoltare (octombrie 2021).
- Aprobarea creșterii capitalului social al **IMPACT Developer & Contractor**, prin aport în numerar, cu un număr cumulat de acțiuni care să nu depășească 775.000.000 de către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor în august 2021.

2021 ASPECTE PRINCIPALE



ALTE ASPECTE

- În anul 2021, **IMPACT** a înființat Departamentul **ESG (Environmental, Social and Governance)**, responsabil de trasarea și implementarea principiilor și obiectivelor de mediu, sociale și de guvernare corporativă, în linie cu valorile asumate de companie în activitatea sa de dezvoltare imobiliară – integritate, transparență, inovație și îndrumare, respect față de mediu și construire sustenabilă, responsabilitate și motivație. Departamentul ESG gestionează aplicarea **Cadrului pentru Obligațiuni Verzi**, în baza căruia **IMPACT** intenționează să emită obligațiuni verzi pentru finanțarea și refinanțarea proiectelor societății, construite folosind tehnologii verzi, sustenabile și care contribuie la obiectivul de mediu al atenuării schimbărilor climatice și la realizarea obiectivelor de dezvoltare durabilă asumate de Organizația Națiunilor Unite.
- În primul plasament privat lansat în data de 3 ianuarie 2022 au fost subscrise 84.231.295 de acțiuni noi cu o valoare de subscriere de 58.961.906,50 lei. Prin urmare, în ianuarie 2022, capitalul social al **IMPACT Developer & Contractor** a fost majorat de la 393.750.000 la 414.807.823,75 lei, noul număr de acțiuni fiind de 1.659.231.295.
- Acțiunile IMPACT sunt introduse începând cu 21 martie 2022 în componența indicilor FTSE Global Micro Cap.



GRUPUL IMPACT PE SCURT

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



Extindere

la nivel
național



17

ansambluri
rezidențiale



4.500+

de locuințe
construite



+11.500

de locuitori



500k+

mp suprafață
construită

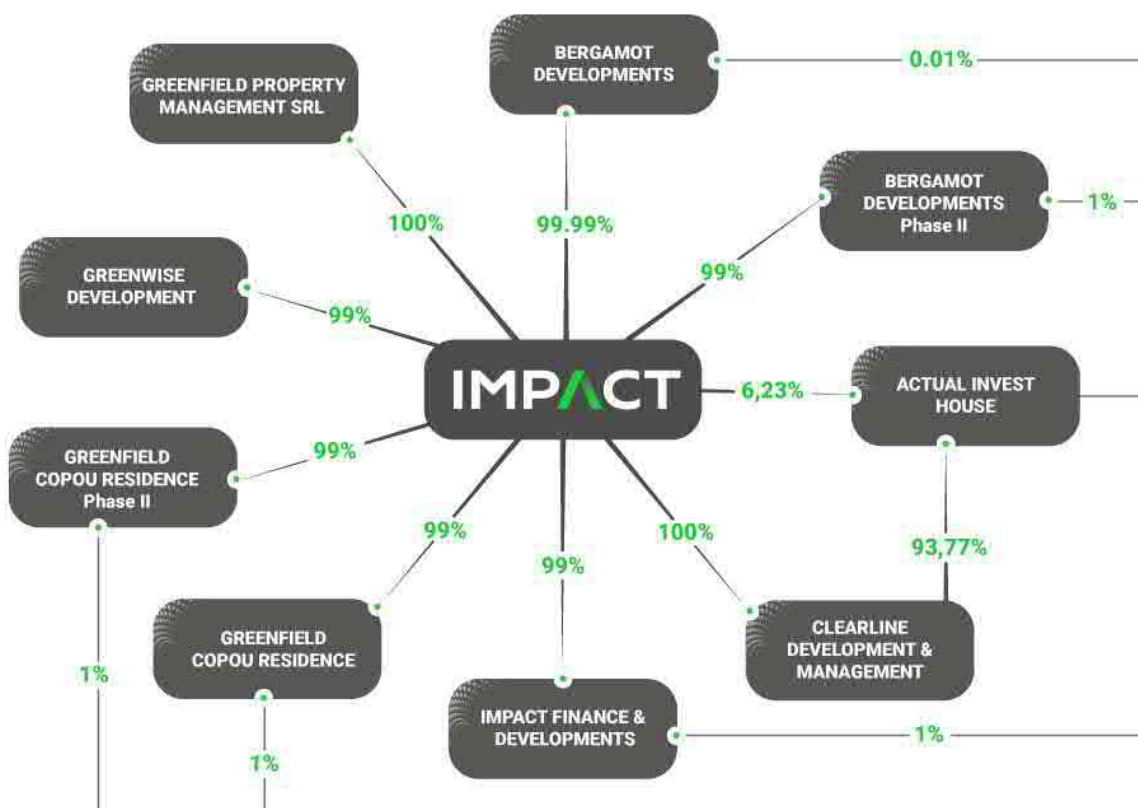


EUR 650+ Mn

valoare
proiecte

GRUPUL IMPACT PE SCURT

Structura Grupului IMPACT la 31 Dec 2021



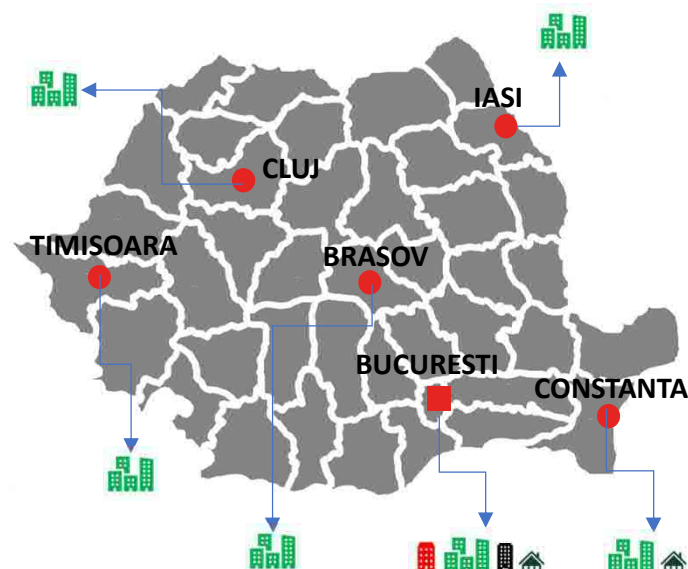
- **IMPACT Developer&Contractor SA**, societatea mamă, în care se dezvoltă proiectele GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE, BOREAL PLUS, LUXURIA CITY CENTER și GREENFIELD WEST
- **Bergamot Developments SRL** și **Bergamot Developments Phase II SRL** au ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară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

PORTOFOLIU DE PROIECTE

PREZENȚA PUTERNICĂ ÎN ORAȘE CHEIE

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

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



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

PROIECTE ÎN DEZVOLTARE PE TERENURILE DEȚINUTE

Construcții începute

- GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE în București
- BOREAL PLUS în Constanța

Construcții estimate să înceapă în 2022 - 2023

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

Proiecte care vor fi dezvoltate pe terenurile deținute de IMPACT la 31 Dec. 2021

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

Informațiile prezentate în tabelul de mai sus sunt estimări. Estimările pot suferi modificări în funcție de evenimentele viitoare.

În construcție – proiecte cu autorizație de construire; În pregătire – proiecte pentru care terenul este deținut, fără autorizație de construire

SCB reprezintă Suprafața Construită Brută (desfășurată totală) a Proiectului, inclusiv spații comune și fără parcuri

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE



6.839 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	2.580
UNITĂȚI VÂNDUTE¹	2.541
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE²	1.264
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE²	3.083
SCB³ în construcție și pregătire (mp)	414.316
Start construcție	2020
Livrare construcție	2030

¹ – la data de 31 decembrie 2021.

² – **În construcție** se referă la proiecte cu autorizații de construcție. **În pregătire** se referă la proiecte cu teren, fără autorizație de construcție.

³ – SCB se referă la Suprafața Construită Brută a proiectului, excluzând parcarile.



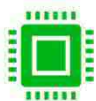
LOCAȚIE UNICĂ

Zona de nord a Bucureștiului (Sectorul 1), încadrat pe două laturi de 900 ha de pădure: Pădurea Băneasa și Pădurea Tunari.



DEZVOLTARE ÎN FAZE

Primele 3 faze au fost finalizate până în 2019. Fazele 4 și 5 urmează să fie dezvoltate până la finalul anului 2030.



MIX ȘI FACILITĂȚI

Existente: transport public, școală privată, parcuri și spații de joacă, restaurant, cabinet medical și supermarket, RATB

În construcție: **GREENFIELD PLAZA BĂNEASA** un centru comunitar cu un strip-mall și un centru de wellness

Viitoare: școală publică, grădiniță publică, opțiuni de ride-sharing.



AUTORIZAȚII

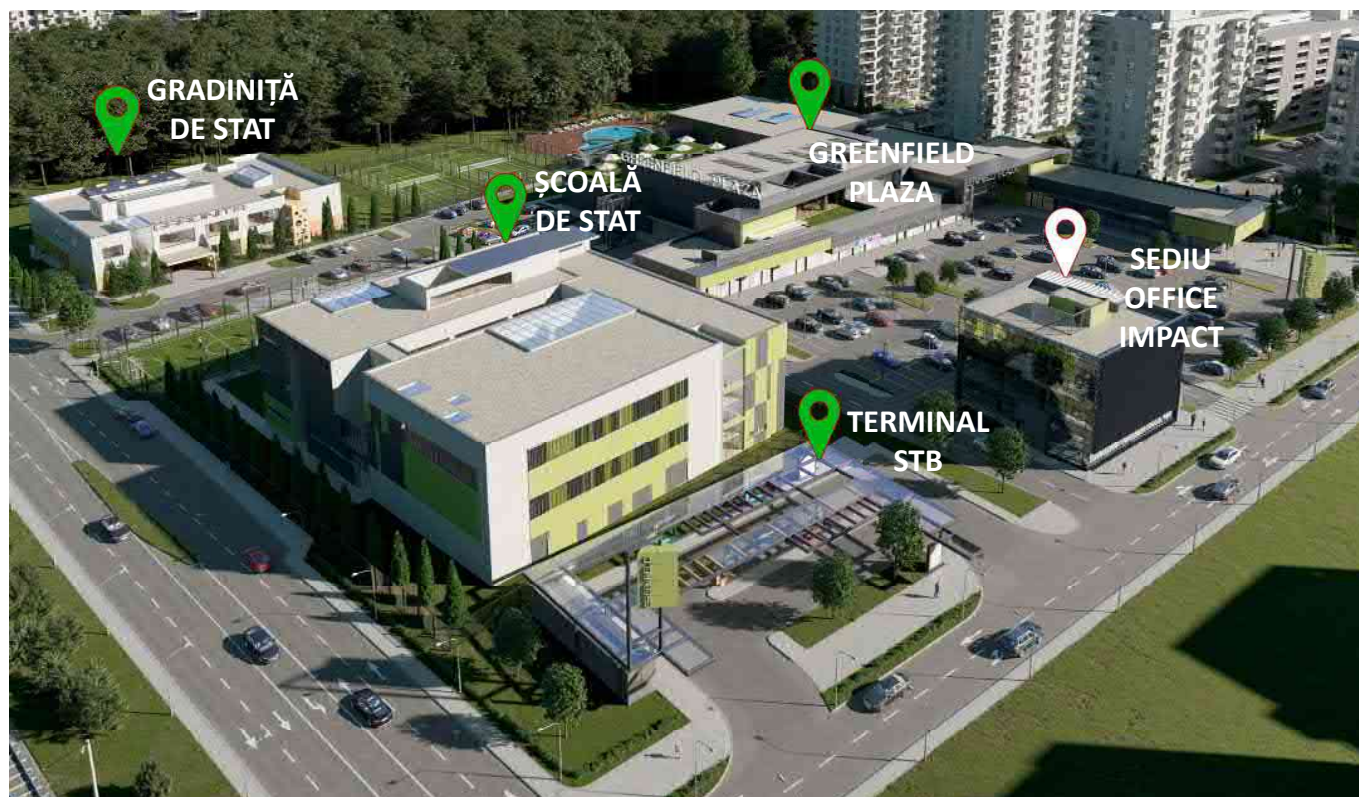
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru mai mult de 3.650 de unități aferente fazelor în construcție sau în dezvoltare, din care:

- pentru 1.264 de unități a fost obținută autorizația de construire și
- pentru 598 de unități a fost inițiată autorizația de construire

Din cele 1.264 de unități cu autorizație de construire, 829 de unități sunt în construcție. În 2021 au fost finalizate 41 de unități.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD PLAZA BĂNEASA



Zona comunitară dedicată pentru **GREENFIELD BĂNEASA**, dar cu un potențial ridicat de a deveni o escală obișnuită pentru nerezidenți, grație ancorelor puternice provenite de la centru comunitar ce include un strip-mall (rețea extinsă de magazine care acoperă nevoile comunității) și un centru de wellness (piscine interioare, piscină exterioară, terenuri de tenis, facilități de squash, sală de spinning dedicată și alte facilități de sport)

Contract pe termen lung cu MEGA IMAGE, una dintre cele mai puternice ancore alimentare, deja securizat

Creșterea valorii proiectului GREENFIELD BĂNEASA prin adăugarea unui centru comunitar. De asemenea, **IMPACT** facilitează dezvoltarea în cadrul proiectului a unei școli publice (prima școală publică într-un complex rezidențial), a unei grădinițe publice, a unei creșe și a unei biserici.

FUNCȚII	DESCRIERE	TEREN
GREENFIELD PLAZA	Office, Comercial, Servicii, SPA	21.496 mp
ȘCOALĂ DE STAT	800 capacitate copii	6.000 mp
GRADINIȚĂ DE STAT	150 capacitate copii	3.620 mp
TERMINAL STB	Linia de capăt a rețelei de transport public din București	1.375 mp
STAȚIE SHUTTLE BUS	Dedicată grădiniței și școlii	250 mp*
CREȘA DE STAT		3.933 mp

*Inclus în suprafața terenului GREENFIELD PLAZA

PORTOFOLIU DE PROIECTE

LUXURIA EXPOZIȚIEI RESIDENCE



630 unități

unități FINALIZATE	630
unități VÂNDUTE ¹	303
SCB ² (mp)	66.400
Start construcție	2018
Livrare construcție	2021

¹ – la data de 31 decembrie 2021

² – SCB se referă la Suprafața Construită Brută a proiectului, excluzând parcurile.



LOCAȚIE PREMIUM

Zona de nord a Bucureștiului (Sectorul 1), între Bd. Kiseleff și Bd. Ion Mihalache – la intersecția dintre Domenii și Expoziției



FACILITĂȚI

Zona de lounge, pentru socializare și relaxare
Recepții disponibile 24/24
Centru de fitness cu echipamente moderne
Parc unic în București, cu grădini tematice
Spații de joacă supravegheate și bine organizate
Parcări exclusiv subterane
Multiple măsuri de securitate



SOLUȚII SUSTENABILE

LUXURIA este primul ansamblu rezidențial proiectat pentru certificarea BREEAM Excellent, fiind conceput încă de la început pentru a se încadra în clasa energetică A în și categoria clădirilor verzi



REPUTAȚIA ZONEI

Zona Expoziției - Domenii este una foarte bine cotate, iar învecinarea cu zona Expoziției constituie un plus. Împreună, formează un areal reprezentativ prin noile centre comerciale și de business nou-înființate, motiv pentru care este la acest moment cea mai dorită zonă rezidențială a Capitalei

PORTOFOLIU DE PROIECTE

BOREAL PLUS CONSTANȚA

691 unități



LOCAȚIE EXCELENTĂ

Zona de nord a Constanței, cu acces rapid la autostradă, centrul orașului, facilități pentru educație (campus și universitate), spitalul Ovidius, aproape de centre comerciale și cu vedere la lacul Siutghiol



REPUTAȚIA ZONEI

Centre comerciale mari precum Tom și Vivo, hipermarketuri, supermarketuri precum Carrefour, Mega Image, Kaufland, Penny Market și Auchan, magazine de proximitate



FACILITĂȚI

Vedere panoramică la lac și la mare
Locuințe bine dimensionate și compartimentate
Finisaje de foarte bună calitate (premium)
Arhitectură și design contemporan
Grădiniță, loc de joacă pentru copii, un mic parc pentru rezidenți



AUTORIZAȚII

Autorizația de construire a fost obținută pentru 359 de unități (341 apartamente și 18 vile)
Procesul pentru autorizația de construire pentru restul de 332 unități a fost început

PORTOFOLIU DE PROIECTE

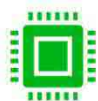
GREENFIELD COPOU RESIDENCE

1.062 unități



LOCAȚIE EXCELENTĂ

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



MIX ȘI FACILITĂȚI

GREENFIELD PLAZA COPOU, un centru comunitar cu mall, sală de sport și centru wellness
15.000 mp de spații verzi, asigurând zone de relaxare și spații de joacă pentru copii
Grădiniță și after-school
Centru de fitness



SOLUȚII SUSTENABILE

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



AUTORIZAȚII

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) existent
Procesul pentru obținerea autorizației de construire este în desfășurare și se estimează că autorizația de construire va fi obținută în primul trimestru al anului 2022

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD WEST BUCUREȘTI



5.528 unități



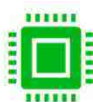
LOCAȚIE EXCELENTĂ

Amplasat în zona de vest a Bucureștiului, zona care este în plină expansiune, fiind de interes pentru dezvoltatorii de clădiri de birouri, care continuă să construiască pentru a răspunde cererii multinaționalelor



BRAND DE ÎNCREDERE

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



MIX ȘI FACILITĂȚI

GREENFIELD WEST PLAZA, un centru comunitar cu mall, sală de sport și centru wellness
Locuri de joacă
Depozitare



AUTORIZAȚII

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) existent
Procesul pentru obținerea autorizației de construire a fost început

PORTOFOLIU DE PROIECTE

LUXURIA CITY CENTER

596 unități



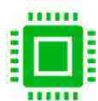
LOCAȚIE PREMIUM

Amplasat în Barbu Văcărescu, în apropierea zonei centrale și de afaceri a Bucureștiului, una dintre zonele principale în care au fost dezvoltate proiecte imobiliare în ultimii ani



BRAND DE ÎNCREDERE

Un viitor proiect marca LUXURIA, care va oferi o priveliște spectaculoasă asupra orașului, fiind înconjurat de spații verzi și lacuri. Cu o arhitectură și un concept similare ansamblului Luxuria EXPOZIȚIEI, care a primit recunoaștere internațională, noul proiect își propune să ridice standardul de calitate a locuirii pe segmentul premium



MIX ȘI FACILITĂȚI

Va include un Hotel & Suits de 5*
Zona comercială de aproximativ 8.000 mp construiți

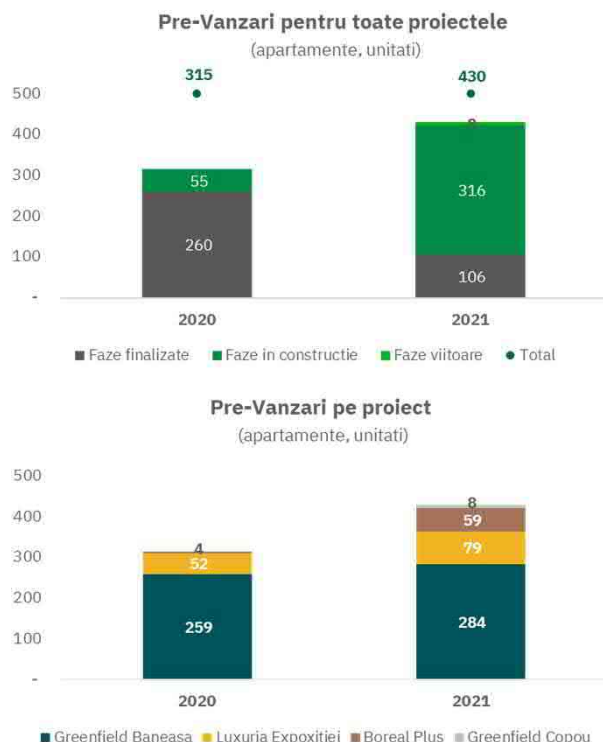


AUTORIZAȚII

Începerea procesului pentru obținerea autorizației de construire este planificat

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021

PRE-VÂNZĂRI PENTRU ANUL 2021

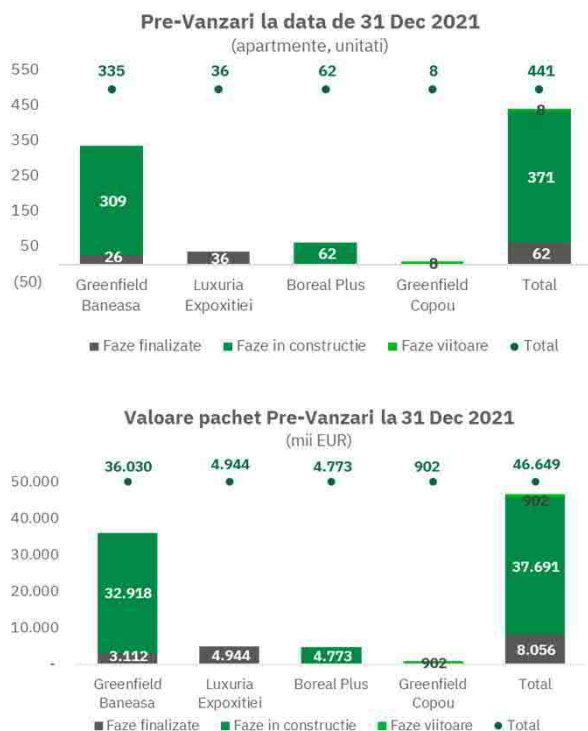


Pre-vânzările realizate în anul 2021 au fost cu 37% mai mari decât cele realizate în 2020, și anume 430 apartamente pre-vândute în 2021 (34.652 mp suprafață construită vandabilă) comparativ cu 315 apartamente pre-vândute în 2020 (26.754 mp suprafață construită vandabilă).

Creșterea pre-vânzărilor s-a datorat proiectelor în dezvoltare care au reprezentat 75% din apartamentele pre-vândute în 2021 (17% în 2020), în contextul în care **IMPACT** a vândut aproape integral dezvoltările finalizate și a început un nou ciclu de dezvoltare.

Pre-vânzările se referă la contracte de pre-vânzare și rezervări și sunt transformate în venituri în momentul vânzării apartamentelor, când apartamentele sunt livrate clienților și sunt încheiate contracte de vânzare-cumpărare.

PRE-VÂNZĂRI LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2021



La data de 31 decembrie 2021, **IMPACT** are semnate contracte de pre-vânzare și rezervări pentru 441 de apartamente cu o suprafață construită vandabilă de 33.526 mp și o valoare de vânzare a pachetului de EUR 46,65 milioane (ex. valoarea parcarilor aferente apartamentelor inclusă în valoarea pachetului).

Din acestea, 86% sunt aferente proiectelor în dezvoltare (379 apartamente, EUR 38,6 milioane valoare pachet) și 14% sunt aferente proiectelor finalizate (62 apartamente, EUR 8,05 milioane valoare pachet).

Se estimează că pre-vânzările existente la 31 decembrie 2021 vor fi transformate în venituri în perioada 2022 – 2024, pe măsură ce fazele aferente proiectelor sunt finalizate.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021

VÂNZĂRI PENTRU ANUL 2021



Vânzările înregistrate și recunoscute ca venituri în anul 2021 reflecta noul ciclu de dezvoltare al proiectelor **IMPACT**. Astfel, proiectele în dezvoltare vor contribui la venituri pe măsură ce acestea sunt finalizate și contractele de vânzare-cumpărare sunt încheiate.

2021: 183 unități, din care 179 de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și LUXURIA EXPOZIȚIEI (16.582 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente), 1 vilă în BOREAL PLUS și 3 unități în proiecte anterioare. De asemenea, au mai fost vândute 81 de locuri de parcare.

2020: 368 apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și LUXURIA EXPOZIȚIEI (30.864 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente). De asemenea, au mai fost vândute 16 locuri de parcare.

APARTAMENTE CONTRACTATE LA 31 DECEMBRIE 2021

Faze finalizate 2007 - 2021 la 31 Dec 2021

Proiect	Total Apartamente	Vanzari & Pre-Vanzari		De vanzare
	unitati	unitati	%	
Greenfield Baneasa	2.589	2.572	99,3%	17
Luxuria Expozitiei*	630	339	53,8%	291
Boreal Plus**	18	1	5,6%	17
Total	3.237	2.912	90,0%	325

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

** 18 vile finalizate și intabulate în octombrie 2021

Faze în construcție la 31 Dec 2021

Proiect	Total Apartamente	Pre-Vanzari		De vanzare
	unitati	unitati	%	
Construcția începută*	829	309	37,3%	520
Construcția va începe**	435	-	0,0%	435
Greenfield Baneasa	1.264	309	24,4%	955
Construcția începută*	209	62	29,7%	147
Construcția va începe**	132	-	0,0%	132
Boreal Plus	341	62	18,2%	279
Construcția începută	1.038	371	35,7%	667
Construcția va începe	567	-	0,0%	567
Total	1.605	371	23,1%	1.234

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

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

La 31 decembrie 2021, 90% din fazele finalizate în perioada 2007-2021 au fost contractate, luând în considerare atât vânzările cât și pre-vânzările, unitățile finalizate pentru GREENFIELD BĂNEASA, produsul adresat segmentului mediu al pieței rezidențiale, erau vândute în proporție de 99% la data de 31 decembrie 2021.

La data de 31 decembrie 2021, **IMPACT** avea 1.605 unități în construcție, din care pentru 1.038 de unități construcția era începută și pentru 567 de unități se preconizează că procesul de construcție să înceapă în 2022/2023.

Aproximativ 36% din unitățile în construcție pentru care construcția era în desfășurare erau pre-vândute la 31 decembrie 2021. Pe proiect, erau pre-vândute 37,3% din unități pentru GREENFIELD BĂNEASA și 29,7% din unități pentru BOREAL PLUS.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021

TERENURI ÎN PROPRIETATE LA 31 DECEMBRIE 2021

Locație	Oraș	Proiect	Suprafață (ha)	IFRS val. contabilă (LEIm)	IFRS val. contabilă (LEIm)	Valoare EPRA (LEIm)	Valoare EPRA (EURm)
Baneasa	Bucuresti	Greenfield Baneasa	39.2	329.3	66.6	406.5	82.2
Blvd. Timisoara - Ghencea	Bucuresti	Greenfield West	25.9	128.2	25.9	128.2	25.9
Barbu Vacarescu	Bucuresti	Luxuria City Center	2.5	163.5	33.1	163.5	33.1
Zenit	Constanta	Boreal Plus	4.1	9.0	1.8	35.0	7.1
Iasi	Iasi	Greenfield Copou	5.0	37.6	7.6	42.3	8.5
Oradea	Oradea	Lotus	2.9	3.1	0.6	3.1	0.6
Blvd. Expozitiei	Bucuresti	Luxuria Expozitiei	0.7	13.6	2.7	13.6	2.7
Altele	Neptun, Voluntari	n.a.	9.0	5.5	1.1	5.5	1.1
Total			89.4	689.8	139.4	797.7	161.2

Nota 1: Valoarea EPRA considerata pentru terenuri reprezinta valoarea de piata la 31 decembrie 2021 conform reevaluarilor realizate de Colliers Valuation and Advisory (valoarea de investitie si metoda comparatiei de piata acolo unde valoarea de investitie nu a fost determinata)

Nota 2: 0,59 ha pentru Luxuria EXPOZIȚIEI se refera la 130 de apartamente pentru care constructia era finalizata si pentru care dezmembrarea se va face dupa 31 decembrie 2021

Nota 3: 12,45 ha reprezinta infrastructura pentru proiectele deja dezvoltate, dintre care 7,8 ha pentru Greenfield BĂNEASA, 0,11 ha pentru Luxuria EXPOZIȚIEI si 4,54 ha pentru alte proiecte (Voluntari in special). Acestea au fost luate in considerare la valoarea contabila pentru calculul EPRA

Nota 4: Rata de schimb utilizata pentru a transforma sumele din RON in EUR - 4,9481 RON/EUR

La 31 decembrie 2021, **IMPACT** avea în proprietate 89,4 ha de teren cu o valoare contabilă de RON 690 milioane (17% mai mare față de 31 decembrie 2020), teren pe care vor fi dezvoltate noi proiecte și infrastructură. Din acesta, aproximativ 73.5 ha reprezintă portofoliul de terenuri unde se vor dezvolta noile proiecte.

Comparativ cu 31 decembrie 2020, cu excepția achiziției unui teren de 2.6 ha în Iași unde este dezvoltat proiectul GREENFIELD COPOU și 0,99 ha incluse în dezmembrările apartamentelor finalizate în 2021, nu au fost modificări importante pentru terenurile în proprietatea **IMPACT**.

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

Valoarea EPRA a terenurilor estimată la 31 decembrie 2021 a fost de RON 797.7 milioane, cu 16% mai mare decât valoarea contabilă IFRS la aceeași dată și cu 23% mai mare decât valoarea EPRA a terenurilor estimată la 31 decembrie 2020 (metoda comparației de piață).

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021

ACTIVITATEA DE DEZVOLTARE

În anul 2021, activitatea **IMPACT** a fost concentrată atât pe dezvoltarea proiectelor care sunt în prezent în construcție cât și pe procesul de obținere a autorizațiilor necesare pentru dezvoltările a căror construcție este estimată să înceapă în 2022-2023, proiecte dezvoltate pe terenurile deținute.

În construcție în 2021 erau faze ale proiectului **GREENFIELD BĂNEASA** și **BOREAL PLUS** (cu autorizație de construire obținută).

Procesul de obținere a autorizațiilor a fost început pentru faze viitoare ale proiectelor **GREENFIELD BĂNEASA**, **GREENFIELD COPOU**, **LUXURIA CITY CENTER** și **GREENFIELD WEST**.

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

În 2021, **IMPACT** a finalizat construcția pentru 189 de apartamente:

- Ultima etapa continuând 130 de apartamente din proiectul **LUXURIA EXPOZIȚIEI**
- 41 de apartamente noi din proiectului **GREENFIELD BĂNEASA**
- 18 vile în proiectul **BOREAL PLUS** Constanța.

ASPECTE JURIDICE

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

➤ Litigiul privind terenul din Bd. Barbu Văcărescu

În 2017, **IMPACT D&C** a inițiat un litigiu împotriva Cefin Real Estate Dezvoltare BV S.R.L. („Cefin”) având ca obiect ieșirea din indiviziune (partaj judiciar) cu privire la terenul în suprafață de 78.970 mp din București, bvd. Barbu Văcărescu, deținut de **IMPACT D&C** împreună cu Cefin Real Estate Dezvoltare BV S.R.L.

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

- a) Atribuirea către **IMPACT D&C** a unei suprafețe de teren de 25.424 mp - lotul din partea de Nord;
- b) Atribuirea către Cefin a unei suprafețe de teren de 50.848 mp - lotul central și lotul din Sud;
- c) Obligarea **IMPACT D&C** la plata către Cefin a unei sume în cuantum de 1.418.540,64 EUR, în termen de 6 luni de la data rămânerii definitive a hotărârii;

- d) Obligarea Cefin la plata către **IMPACT D&C** a sumei de 3.708.054,53 RON, cu titlu de cheltuieli de judecată (2/3 din taxa de timbru și onorarii de avocat).

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

➤ Litigiul privind terenul din Bd. Prelungirea Ghencea

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

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021

ASPECTE JURIDICE

➤ Litigiul privind terenul din Bd. Prelungirea Ghencea – cont.

Astfel, prin Hotărârea nr. 2651, Tribunalul București a constatat că **IMPACT** are un drept de proprietate asupra Terenului Ghencea, iar prin Decizia nr. 1246 din 06.10.2020, Curtea de Apel a respins apelurile formulate de părțile adverse și a menținut Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului București ca temeinică și legală. Decizia nr. 1246 din 06.10.2020 a Curții de Apel București va putea fi atacată cu recurs în termen de 30 de zile de la comunicare.

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

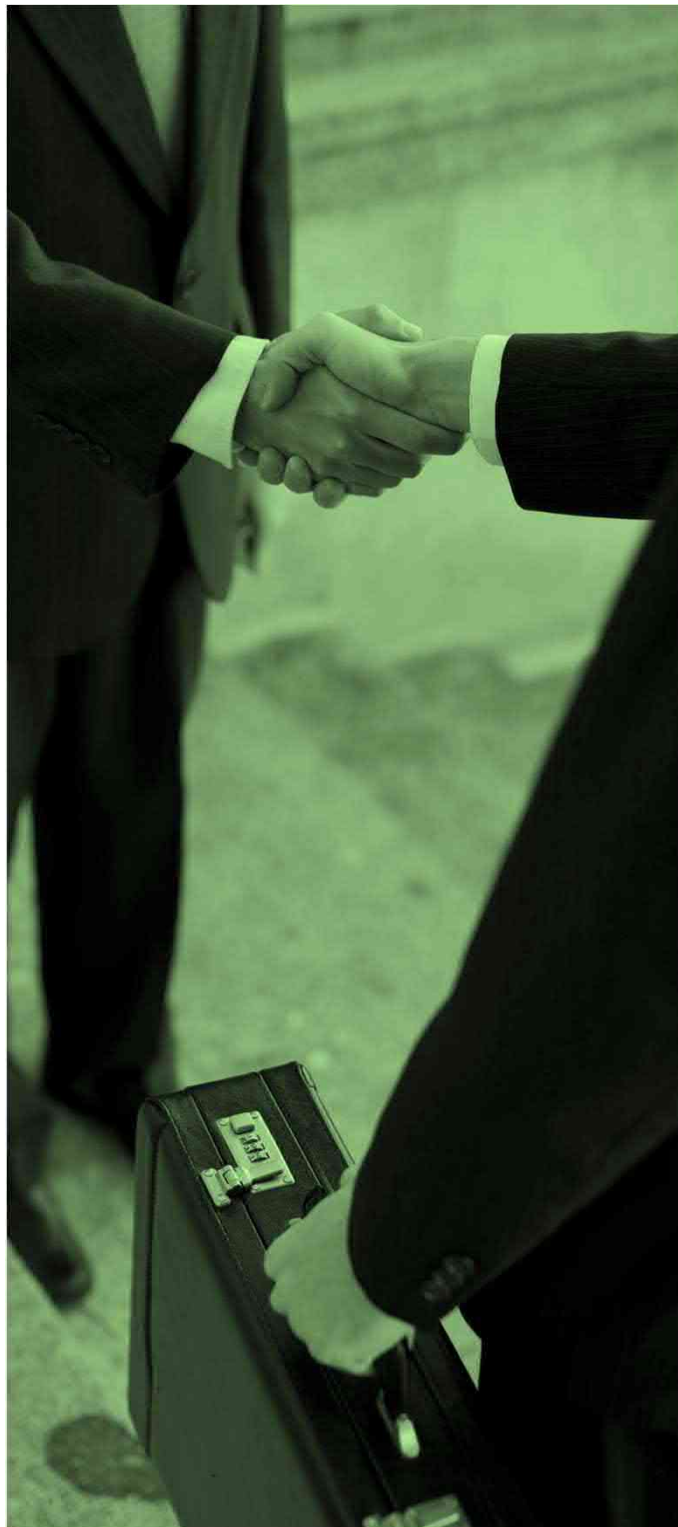
Statul Român a formulat recurs. Recursul va fi soluționat de ICCJ.

➤ Litigiul inițiat de “Asociația Locuitorilor Cartier Greenfield”

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

Dosarul a fost inițiat de “Asociația Locuitorilor Cartier Greenfield” și a avut ca obiect suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/18.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Alea 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.



ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021

ASPECTE JURIDICE

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

IMPACT și o societate deținută 100% de acesta (Clearline Development & Management SRL – „Clearline”) sunt implicate în două litigii împotriva Municipiului Cluj-Napoca, în legătură cu un contract de asociere încheiat în 2007 pentru dezvoltarea proiectului rezidențial Lomb în Cluj-Napoca.

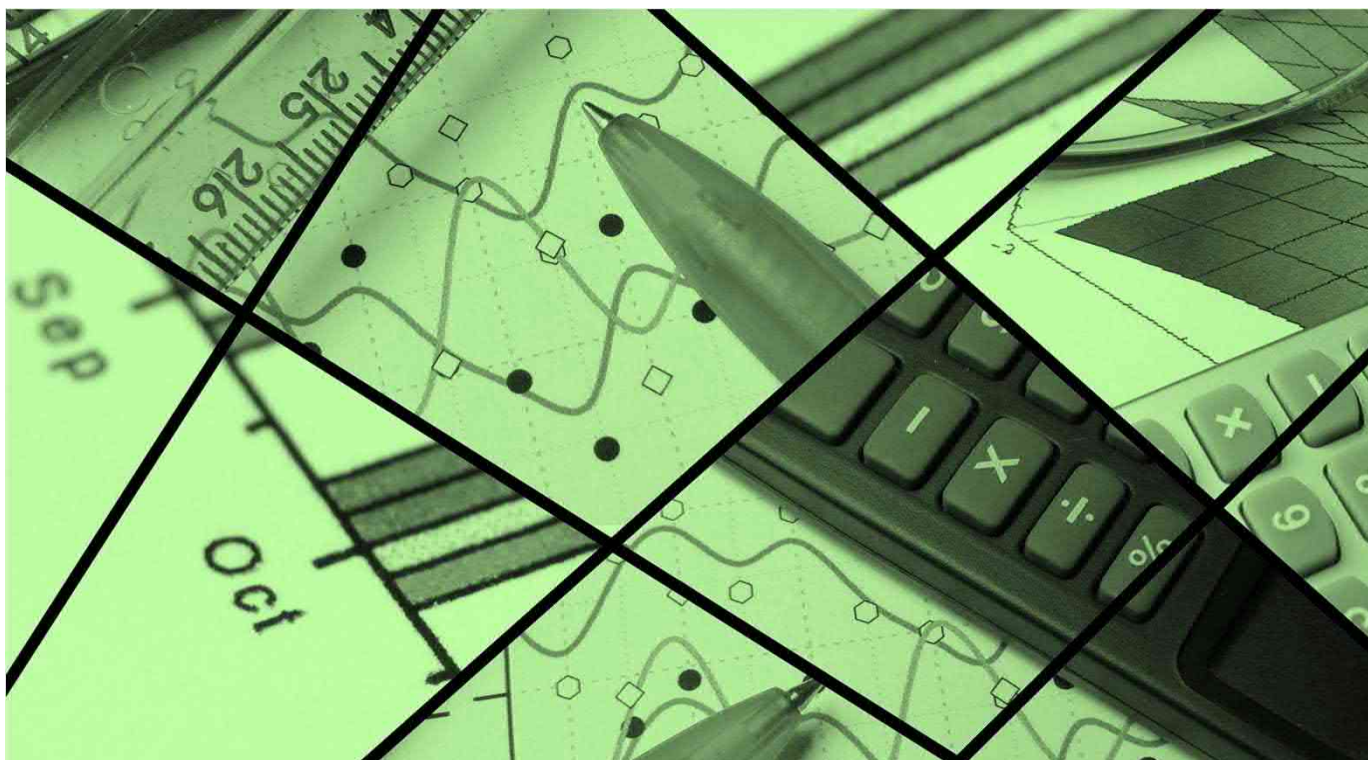
În ambele litigii **IMPACT** și respectiv Clearline solicită recuperarea de la Municipiul Cluj-Napoca a unor sume de bani investite în scopul realizării proiectului imobiliar.

În cadrul dosarului 79/1285/2012 **IMPACT** a solicitat recuperarea sumei de 4.786.324 lei debit principal plus penalități de 2,238,738 lei. Cererea de chemare în judecată a fost respinsă de către Tribunalul Cluj, iar dosarul se află în etapa apelului, în fața Curții de Apel Cluj.

Următorul termen acordat în acest dosar este 01 februarie 2022, dată până la care trebuie depus raportul de expertiză contabilă administrat în dosar.

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

Următorul termen acordat în acest dosar este 20 ianuarie 2022. Clearline a depus cerere de majorare a cuantumului obiectului cererii de chemare în judecată la suma de 24.532.741,65 LEI (TVA inclus) cu titlu de prejudiciu cauzat lui Clearline (Lomb) de către pârâte 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.



UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)

În 2021 am fost implicați activ în mai multe proiecte de responsabilitate socială, în domenii diverse:

EDUCAȚIE

Consiliul General al Municipiului București a aprobat proiectul pentru **școală și grădiniță publică** în cadrul GREENFIELD BĂNEASA. **IMPACT** a donat către Primăria Municipiului București un teren cu o suprafață de 9.620 mp, împreună cu proiectul de construire a unei școli și a unei grădinițe publice în cartierul GREENFIELD BĂNEASA, cu scopul de a asigura acces facil la Școlarizarea copiilor care locuiesc în zona de nord a capitalei. Valoarea totală a terenului și a proiectului se ridică la **1,75 mil. Eur**. Proiectul are termen de finalizare 24 de luni și presupune un centru educațional complet – școală, grădiniță, sală de sport, bibliotecă, ateliere de arte/muzica, alei pietonale, spații verzi, spații de joacă, locuri de parcare și tot ce este necesar pentru un centru educațional ultramodern. Suplimentar un teren de 3.933 mp a fost donat pentru creșă publică.

Considerăm că un viitor verde poate fi asigurat prin conștientizarea la nivel colectiv a necesității implementării standardelor de sustenabilitate. De aceea, **IMPACT** a fost prezentă la conferința dedicată sustenabilității, organizată de către Business Review, unde a discutat despre construirea de ansambluri rezidențiale sustenabile, la standarde BREEAM Excellent și nZEB. Totodată, **IMPACT** a fost partener în cadrul conferinței **“Non-Financial Sustainability Reporting – ESG 2021”** organizată de Govnet și a publicat o serie de articole în presa despre beneficiile locuințelor construite la standarde BREEAM Excellent și nZEB.

TRANSPORT PUBLIC

Începând cu anul acesta, a fost introdusă a doua linie STB către cartierul **GREENFIELD BĂNEASA**, linia 203.

În același timp, conform planului de urbanism aprobat pentru **GREENFIELD BĂNEASA**, **IMPACT** a pus la dispoziție municipalității, cu titlu gratuit, în apropierea școlii și a grădiniței, terenuri destinate unui modern terminal **STB** și unor diverse funcțiuni publice. Pentru execuția acestor funcțiuni și elementelor de infrastructură, **IMPACT** a alocat un buget de peste **3 mil. Eur** (fără TVA).

GRIJA FAȚĂ DE MEDIU

IMPACT a sponsorizat Marea Curățenie, evenimentul organizat anual de către locuitorii din GREENFIELD BĂNEASA. Aflat la a treia ediție, la evenimentul de anul acesta au participat **210** oameni care au curățat **80 ha** de pădure și au strâns aproximativ **2 tone** de gunoi.

Având în vedere angajamentul ferm cu privire la reducerea impactului asupra mediului, **IMPACT** a **luat decizia de a înlocui actuala flotă de autovehicule "tradiționale" (cu motoare cu ardere internă) cu una formată din automobile electrice**. Specialiștii departamentului ESG au calculat că doar prin înlocuirea flotei actuale de automobile, **IMPACT** contribuie la **reducerea emisiilor de carbon cu circa 125 de tone** în următorii 5 ani.

UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)

IMPLICARE ÎN COMUNITATE

IMPACT a susținut **festivalul Romanian Creative Week** din Iași, primul mare eveniment cu public organizat anul acesta în România. În cadrul festivalului, comunitatea ieșeană a putut participa la concerte, festivaluri de moda, film, arte vizuale și arhitectură, precum și concursuri, târguri, expoziții, conferințe, workshop-uri și petreceri, în perioada 02.06.2021 - 06.06.2021.

Cu ocazia zilei de 1 iunie, **IMPACT** a organizat un **concurs** în rândul copiilor din GREENFIELD BĂNEASA. Participanții au pregătit și distribuit în social media un filmuleț cu tema "**Copilăria în Greenfield**". Cei trei câștigători ai concursului au fost recompensați cu câte un voucher pentru achiziția de articole sportive.

Suntem preocupați de calitatea vieții în comunitățile dezvoltate, motiv pentru care le cerem periodic feedback rezidenților astfel încât să le oferim un mediu de viață cât mai plăcut. Anul acesta am efectuat un **studiu** pe 619 bucureșteni, împărțit în locuitori din diverse cartiere și rezidenți GREENFIELD BĂNEASA, pentru a vedea perspectivele privind calitatea vieții pe durata pandemiei și aspectele care contribuie la bunăstarea locuitorilor. Studiul arată că în perioada pandemiei, rezidenții GREENFIELD BĂNEASA au considerat că principalele avantaje ale cartierului sunt: posibilitatea de a ieși la aer curat, liniștea, stilul de viață și comunicarea cu vecinii. Datorită poziționării cartierului, rezidenții s-au simțit mai puțin expuși riscurilor COVID-19, mai puțin limitați ca opțiuni de a ieși la aer curat și mai puțin plictisiți. Alături de aceste beneficii, calitatea locuinței, împreună cu spațiul verde exterior, inclusiv priveliștea din locuință, au reprezentat cel mai important criteriu locativ pentru o treime din locuitorii cartierului GREENFIELD BĂNEASA.

[Studiul este disponibil pe site-ul companiei.](#)

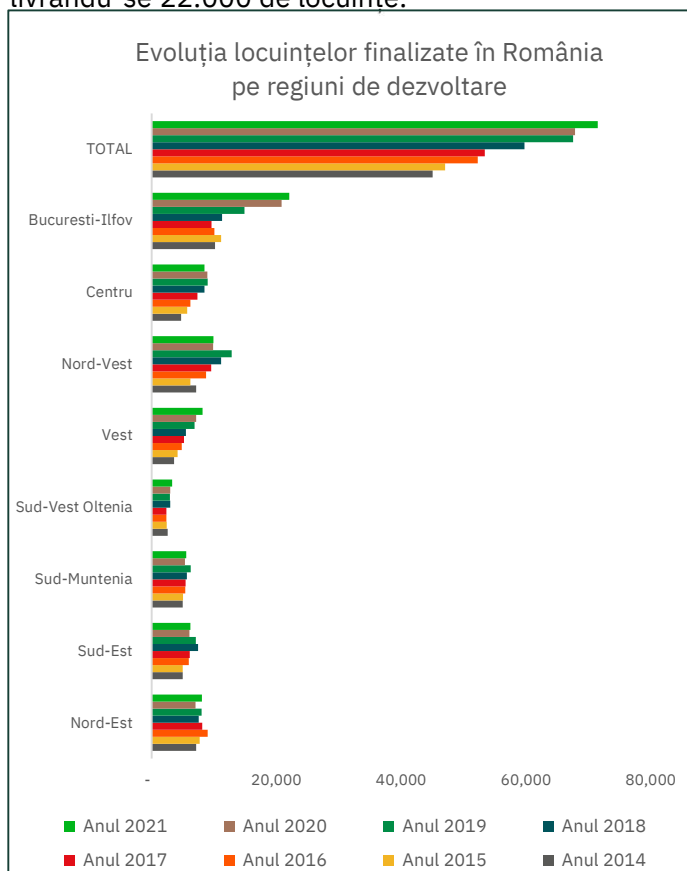


PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

2021 - al doilea an marcat de pandemie înregistrează un nou record de livrări și tranzacții imobiliare

OFERTA

La nivel național, în 2021, dezvoltatorii au livrat 71.420 de locuințe, în creștere cu 5% față de anul 2020, regiunea Nord-Est înregistrând cea mai mare creștere, de +15%. Regiunea București – Ilfov și-a redus simțitor creșterea anuală, de la 40% la 6% livrându-se 22.000 de locuințe.



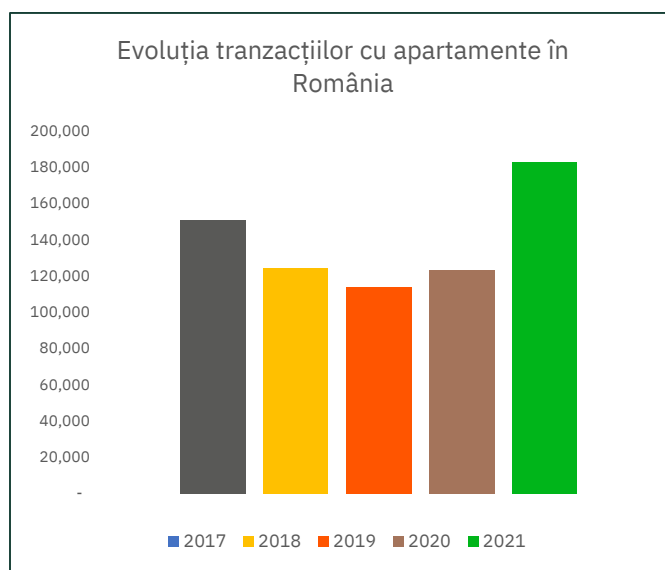
Sursa date: INS, centralizate și prelucrate de IMPACT

Potrivit datelor furnizate de INS, chiar dacă 2021 a fost al doilea an de pandemie, unul în care efectele asupra economiei au început din plin să se resimtă, la nivel național, a fost al al optulea an la rând când dezvoltatorii au construit tot mai multe case și apartamente. Creșterea numărului dezvoltatorilor, apetitul tot mai mare pentru locuințe noi și lucratul de acasă au dus piața rezidențială, pentru al treilea an consecutiv, peste pragul de 65.000 de unități livrate.

CEREREA

Anul 2021 a marcat un nou record pe piața rezidențială din România, după ce peste 183.000 de apartamente în valoare de peste 12 miliarde de euro au fost tranzacționate, cel mai ridicat nivel din ultimii cinci ani. Astfel, vânzările rezidențiale din 2021 au marcat o creștere de 50% față de anul precedent.

Ultimul record data din 2017, anul în care s-au tranzacționat peste 150.000 de apartamente. Din totalul apartamentelor vândute anul trecut, 52.004 de unități, adică 28%, au fost tranzacționate doar în București, potrivit datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).



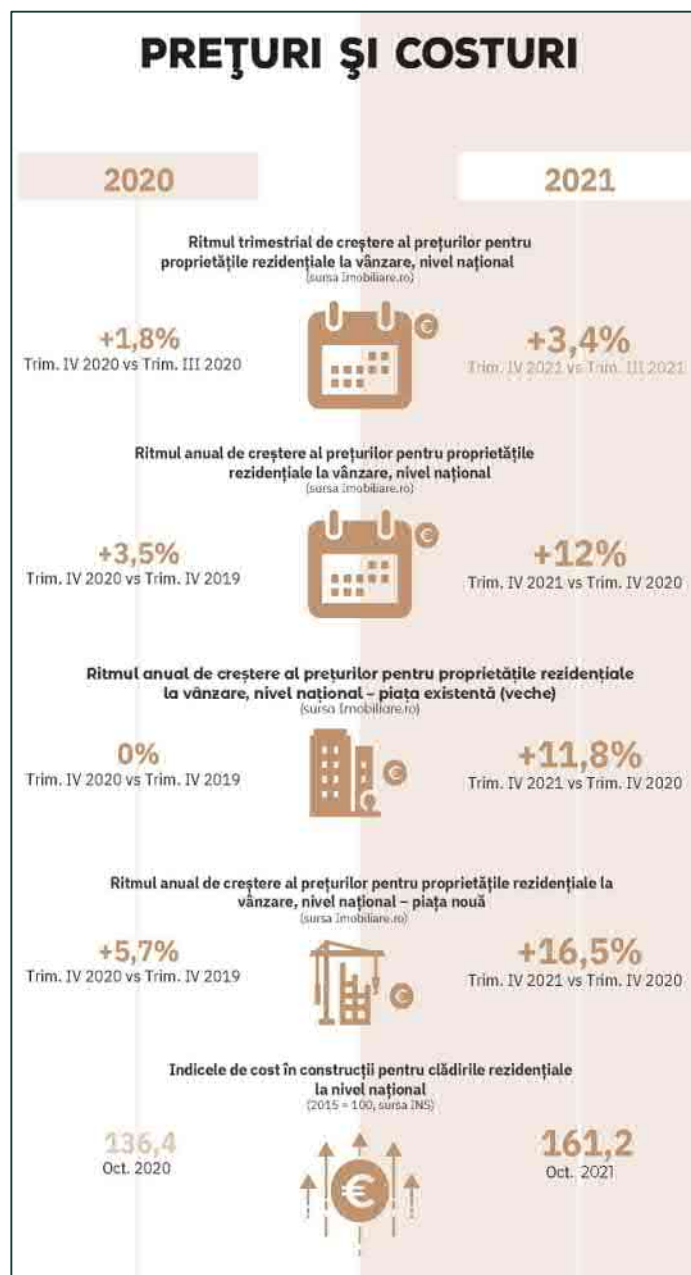
Sursa date: ANCPPI, centralizate și prelucrate de IMPACT

Pentru București, cea mai activă lună de tranzacționare în 2021 a fost luna decembrie, când s-au înregistrat 5.792 de tranzacții.

Rezultatele record înregistrate în 2021 au fost susținute de accesul facil la credite, creșterile salariale, în ciuda majorărilor de prețuri determinate de creșterea susținută a prețurilor pentru materialele de construcții.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare, cele mai recente date oficiale publicate de Eurostat menționează pentru al treilea trimestru al anului trecut, o creștere anuală de 9.2% pentru locuințele din UE. În același timp, statisticile pentru România arată o creștere de 5.9% pentru aceeași perioadă, sub creșterea europeană.

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

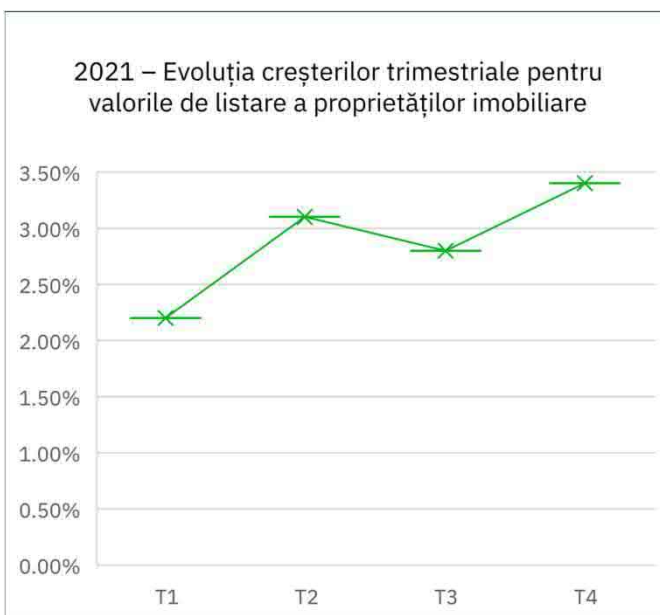


Sursa: Raport Piața Rezidențială T4 2021
- Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

Conform raportului “Piața imobiliară rezidențială – Trimestrul IV 2021” realizat de *analizeimobiliare.ro*, creșterea anuală a prețurilor cerute pentru proprietățile disponibile la vânzare, la nivel național, în T4-2021 a fost de 12%, în comparație cu T4-2020, când s-a înregistrat o creștere anuală modestă, de numai 3.5%.

Pentru proprietățile rezidențiale noi, creșterea consemnată a fost și mai mare, de 16,5%.

Datorită menținerii cererii de locuințe la un nivel ridicat, în ciuda situației pandemice, piața rezidențială din România și-a continuat trendul ascendent pe tot parcursul anului trecut. Conform *imobiliare.ro*, în trimestrul al patrulea, valorile de listare a proprietăților rezidențiale au înregistrat o creștere cu 3.4% față de trimestrul anterior, cea mai mare din tot anul.



Sursa: Raport Piața Rezidențială T4 2021
- Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

Trendul crescător al prețurilor se va menține poate chiar cu un ritm mai accelerat decât până acum, dacă ținem cont de criza materialelor de construcție începută anul trecut, de inflația accentuată, dar și de reglementările în materie de construire (obligativitatea nZEB, de exemplu) care presupun investiții suplimentare, costuri mai mari, deci prețuri de vânzare mai mari.

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

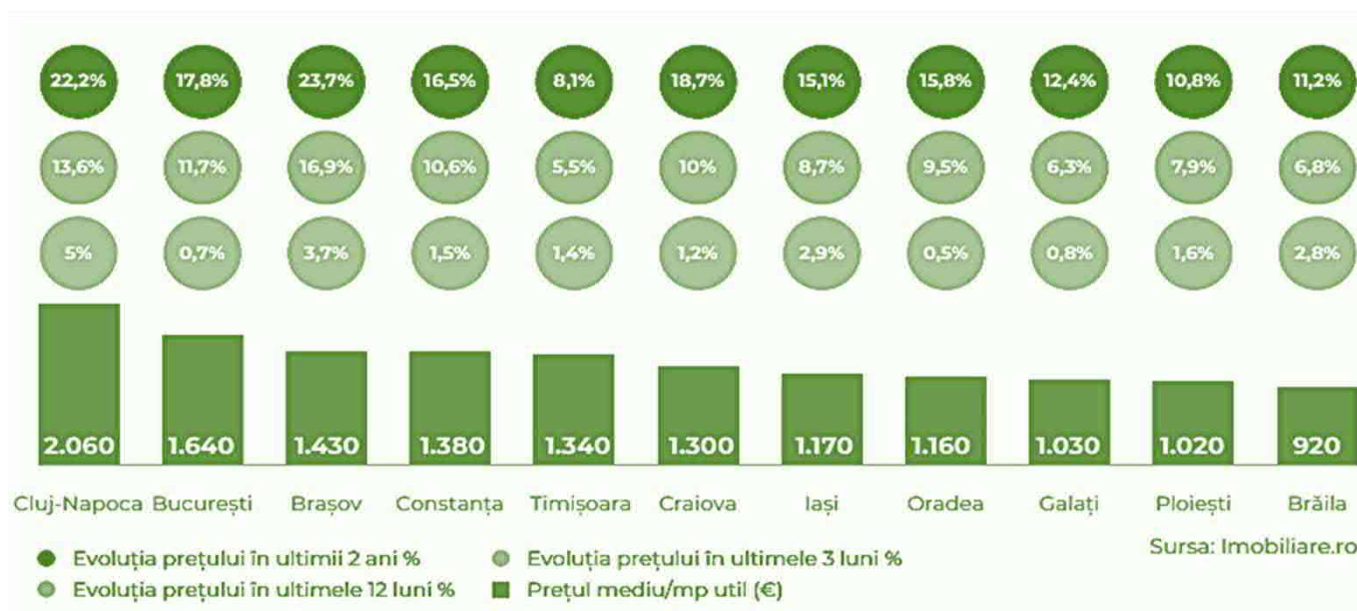
EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN 2021 ÎN MARILE ORAȘE

Practic anul 2021 a marcat pentru toate cele 11 orașe mari ale țării, monitorizate de *imobiliare.ro*, creșteri anuale ale prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale, situate între 5,5% și 16,9%.

De menționat că niciun trimestru nu a semnalat scăderi.

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, prețurile solicitate de vânzători pe platforma *imobiliare.ro* au înregistrat doar majorări. Cel mai semnificativ avans a avut loc în Brașov (+16,9%), marje de creștere de două cifre fiind consemnate și în Cluj-Napoca (+13,6%), București (+11,7%), Constanța (+10,6%) și respectiv, Craiova (+10%). Pe următoarele locuri în topul scumpirilor se află Oradea (+9,5%), Iași (+8,7%), Ploiești (+7,9%), Brăila (+6,8%), Galați (+6,3%) și, respectiv, Timișoara (+5,5%).

Comparativ cu doi ani în urmă, cea mai mare diferență de preț, respectiv +23,7%, poate fi observată în Brașov, în vreme ce Cluj-Napoca se situează pe poziția secundă în clasament, cu 22,2%, iar Capitala ocupă poziția a patra, cu +17,8%, după Craiova (+18,7%).



Piața rezidențială din România și mai cu seamă cea din marile orașe ale țării, are loc de creștere semnificativă și, după ce se va încheia conflictul din Ucraina, poate reveni rapid. Atâta vreme cât nevoia de locuire rămâne la un nivel foarte ridicat (înregistram în continuare un număr mare de persoane pe unitatea locativă, România fiind țara europeană cu cel mai ridicat procent al supra-aglomerării, de trei ori mai mare decât media Uniunii Europene), atâta vreme cât anumite facilități fiscale rămân în vigoare (valoarea pentru care se aplica TVA de 5%), cât se mențin facilitățile de creditare (creditele imobiliare garantate de stat), există premise pentru o revenire și o evoluție pozitivă rapidă.

DIRECȚII STRATEGICE

DEZVOLTAREA DE COMUNITĂȚI SUSTENABILE



EXPANSIUNE LA NIVEL NAȚIONAL & DIVERSIFICARE A PORTOFOLIULUI

- Abordare aliniată la cerințele pieței
- Focus pe proiecte rezidențiale accesibile și dezvoltare de comunități
- Continuarea dezvoltărilor în orașele în care IMPACT operează: București, Iași, Constanța
- Expansiune geografică în marile orașe mari precum Timișoara, Brașov, Cluj
- Portofoliu diversificat care să includă proiecte rezidențiale, de retail, office și comerciale
- Suprafețe mari de teren (10-50 ha) în zone cu cerere ridicată
- Completarea portofoliului cu proiecte premium
- Servicii de calitate pentru administrarea proprietăților, cu un grad crescut de automatizare și digitalizare pentru o creștere a eficienței
- Minimizarea ciclurilor de producție și respectiv de vânzare al imobilelor construite, în vederea maximizării profitabilității capitalului investit și minimizarea termenelor de recuperare a investiției
- Identificarea și analiza de noi oportunități de investiții care să corespundă modelelor create de **IMPACT**

FOCUS PE SUSTENABILITATE

- Dezvoltări de ultimă generație
- Lider în ceea ce privește practicile de sustenabilitate și construirea de comunități “VERZI”
- Primul proiect rezidențial cu certificare BREEAM Excellent și angajament pentru certificarea tuturor proiectelor
- Standardul de construcție nZEB aplicabil tuturor proiectelor cu autorizație obținută din ianuarie 2021
- Utilizarea surselor de energie regenerabilă, cu emisii scăzute, a mobilității electrice și a mobilității acționate de oameni, integrarea în proiecte a spațiilor verzi extinse, a parcurilor și locurilor de joacă
- Asumarea celor mai bune practici ESG

OPTIMIZARE FINANCIARĂ

- Abordare financiară diversificată
- Continuarea emiterii de obligațiuni și focusare pe noi instrumente financiare “verzi”
- Atragerea de capital social și diversificare continuă a structurii acționariatului
- Folosirea eficientă a finanțării bancare pentru proiectele dezvoltate



DIRECȚII STRATEGICE

DEZVOLTAREA DE COMUNITĂȚI SUSTENABILE



OBIECTIVE	PROGRES 2021	PLAN 2022
GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE	- Demararea / continuarea construcției pentru 870 apartamente - Finalizarea și începerea vânzărilor pentru 41 apartamente - Continuarea construcției pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA	- Finalizarea și începerea vânzărilor pentru 829 apartamente - Operarea și obținerea de venituri pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA - Obținerea autorizației de construire pentru încă 598 apartamente - Demararea construcției pentru 1,033 apartamente
LUXURIA EXPOZIȚIEI	Finalizarea ultimelor 130 de apartamente ale proiectului	Continuarea vânzărilor
BOREAL PLUS	- Continuarea construcției pentru primele 209 apartamente și 18 vile - Finalizarea celor 18 vile din cadrul proiectului	- Finalizarea și începerea vânzărilor pentru 209 apartamente - Demararea construcției pentru 132 apartamente - Obținerea autorizației de construire pentru 332 apartamente
GREENFIELD COPOU RESIDENCE	Achiziția unui teren de 2,6 ha care să completeze terenul de 2.4 ha achiziționat în 2020	- Obținerea autorizației de construire pentru 1.062 apartamente - Demararea construcției pentru 300 de apartamente - Demararea construcției pentru GREENFIELD PLAZA COPOU
GREENFIELD CITY CENTER & GREENFIELD WEST	- Analiza și începerea definirii conceptelor de dezvoltare - Pregătire pentru începerea procesului de autorizare	- Definirea conceptelor de dezvoltare și proiectarea acestora - Continuarea procesului de autorizare
Alte proiecte și locații noi pentru dezvoltare	Prospectare piață pentru terenuri în București și în țară	Achiziția unor terenuri pentru dezvoltări în București și în alte orașe din țară

REZULTATE FINANCIARE

Performanța financiară

mii LEI	2021	2020	Var. %
Venituri din vanzare de proprietati imobiliare	137,585	204,397	(33%)
Valoare contabila a proprietatilor imobiliare vandute	(87,739)	(141,007)	(38%)
Profitul brut	49,846	63,390	(21%)
Cheltuieli/venituri operationale, net	(36,590)	(29,111)	26%
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(1,159)	(1,738)	(33%)
Castiguri din investitii imobiliare si deprecierea activelor	86,651	64,328	35%
Profit operational	98,748	96,869	2%
Rezultatul financiar	(3,452)	(5,426)	(36%)
Profitul inainte de impozitare	95,296	91,443	4%
Cheltuiala cu impozitul pe profit	(16,496)	(16,587)	(1%)
Profitul net al perioadei	78,800	74,856	5%

Sursa: Situațiile financiare consolidate IFRS auditate la 31 decembrie 2021

Veniturile și profitul brut înregistrate în 2021 reflectă stadiul actual al activității **IMPACT**, și anume un nou ciclu de dezvoltare cu un nivel redus de stocuri finalizate care pot genera vânzări și venituri, în special pentru GREENFIELD BĂNEASA (produsul adresat segmentului mediu al pieței rezidențiale) care a fost motorul pentru vânzările **IMPACT** în perioadele anterioare. La începutul anului 2021 mai erau 41 de apartamente complet finalizate în GREENFIELD BĂNEASA și, în 2021, au fost finalizate complet 59 unități din noile dezvoltări (41 apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și 18 vile în BOREAL PLUS).

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

În 2021, au fost vândute 183 de locuințe (368 în 2020) pentru care au fost înregistrate și veniturile aferente, din care 140 unități în LUXURIA EXPOZIȚIEI (163 în 2020) și 39 de unități în GREENFIELD BĂNEASA (205 în 2020). Ca și participare la ponderea în venituri, în 2021, numărul apartamentelor vândute pentru segmentul upper-class LUXURIA EXPOZIȚIEI reprezintă 77% (44% în 2020), în timp ce GREENFIELD BĂNEASA a contribuit cu 21% (56% în 2020).

Prețul mediu de vânzare pentru LUXURIA EXPOZIȚIEI și GREENFIELD BĂNEASA a avut un impact pozitiv înregistrând o creștere de 24% de la EUR 1.157 / mp construit vandabil în 2020 la EUR 1.440 / mp construit vandabil în 2021.

Atât în anul 2021 cât și în 2020 au fost înregistrate venituri din vânzarea unui lot de teren de 1,68 ha situat în Constanța, și anume RON 3 milioane în 2021 și RON 12,2 milioane în 2020.

Creșterea cheltuielilor operaționale este explicată în principal de creșterea cheltuielilor generale datorate extinderii activității și în alte orașe, a numărului de proiecte în dezvoltare, a costurilor cu personalul și a costurilor de marketing. De asemenea, în 2021 cheltuielile operaționale includ 1.838 mii RON reprezentând cheltuieli cu taxa de timbru pentru litigiul legat de terenul din Barbu Văcărescu.

Rezultatul financiar include în principal cheltuielile cu dobânzile aferente fondurilor atrase din emisiunile de obligațiuni și împrumuturi bancare pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale și pierderile din reevaluarea acestora cauzate de deprecierea cursului de schimb RON – EUR (31 Dec 2021: 4,9481 RON/EUR, 31 Dec 2020: 4,8694 RON/EUR). Tot aici este inclus și câștigul din vânzarea acțiunilor deținute de IMPACT în Star Residence (RON 54 mii în 2021 și RON 4.819 mii în 2020).

Cheltuiala cu impozitul pe profit include impozitul pe profit amânat (net) de RON 12.471 mii (2020: RON 9.331 mii).

REZULTATE FINANCIARE

Poziția financiară

mii LEI	31-Dec-21	31-Dec-20	Var. %
Active imobilizate, din care	587,318	467,552	26%
Investitii imobiliare	571,882	457,706	25%
Imobilizari corporale	15,215	7,552	101%
Active circulante, din care	617,094	520,337	19%
Stocuri	538,922	434,741	24%
Numerar si echivalente de numerar	42,037	59,022	(29%)
Total active	1,204,412	987,889	22%
Datorii, din care	487,558	347,061	40%
Imprumuturi bancare si obligatiuni	337,033	255,836	32%
Capitaluri proprii	716,854	640,828	12%
Total datorii si capitaluri proprii	1,204,412	987,889	22%

Sursa: Situațiile financiare consolidate IFRS auditate la 31 decembrie 2021

ACTIVE

Stocurile reprezintă 45% din total active la 31 decembrie 2021 și au înregistrat o creștere de 24% comparativ cu 31 decembrie 2020, creștere datorată în principal extinderii activității **IMPACT** și lucrărilor de construcție pentru proiecte/ faze noi în GREENFIELD BĂNEASA, BOREAL PLUS, LUXURIA EXPOZIȚIEI și achiziția unui teren de 25.930 mp în Iași pentru proiectul GREENFIELD COPOU.

Investițiile imobiliare reprezintă 48% din total active la 31 decembrie 2021 și includ în principal terenuri deținute de **IMPACT** în București și Oradea. Creșterea de 25% a investițiilor imobiliare comparativ cu 31 decembrie 2020 se datorează în principal creșterii valorii de piață a terenurilor și lucrărilor de construcție pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA.

IMPACT a înregistrat aprecierea valorii de piață a terenurilor din investiții imobiliare în baza reevaluarilor făcute de Colliers Valuation and Advisory SRL la 31 decembrie 2021.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Activitatea **IMPACT** a fost finanțată atât cu fonduri generate intern cât și cu fonduri externe rezultând într-o creștere cu 32% a împrumuturilor și o scădere cu 29% a numerarului comparativ cu 31 decembrie 2020.

Capitalurile proprii erau la 60% din total active la 31 decembrie 2021 și au înregistrat o creștere de 12% comparativ cu 31 decembrie 2020 datorită rezultatului net pozitiv pentru anul 2021.

Împrumuturile erau la 28% din total active la 31 decembrie 2021 (26% la 31 decembrie 2020). În anul 2021 **IMPACT** a utilizat linia de capital de lucru și finanțări bancare pentru ultimele 130 de apartamente din LUXURIA EXPOZIȚIEI, primele 209 apartamente din BOREAL PLUS și pentru 138 de apartamente din GREENFIELD BĂNEASA.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație reprezintă organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative pentru **IMPACT Developer & Contractor SA** în ansamblul ei, din cauza implicațiilor la nivel strategic, financiar sau de reputație ale acestora. Consiliul de Administrație delegea competențele de conducere a societății **IMPACT D&C**, în condițiile și limitele prevăzute de lege și de Actul Constitutiv.

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

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

La data de 21 aprilie 2021, în Adunarea Generală a Acționarilor, s-au ales membri Consiliului de Administrație al **IMPACT Developer & Contractor SA** pentru un mandat de 4 (patru) ani (28 aprilie 2021 – 28 aprilie 2025). A fost revocat dl Laviniu Dumitru Beze și a fost ales domnul Sorin Apostol în funcția de Administrator.

Consiliul de Administrație este format din 5 membri:

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



CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ

CONDUCEREA EXECUTIVĂ

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

Domnul Constantin Sebeșanu l-a înlocuit pe domnul Sorin Apostol, care a preluat funcția de Director Executiv, începând cu aceeași dată.

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

În vara anului 2018, **IMPACT** l-a recrutat pe domnul Giani-Iulian Kacic pe poziția de Director Financiar. Domnul Kacic a condus departamentul financiar al **IMPACT** și a reprezentat Societatea împreună cu Directorul General până la data de 31 decembrie 2021.

Începând cu data de 1 ianuarie 2022, persoanele împuternicite să reprezinte societatea sunt Directorul General – dl. Constantin Sebeșanu și Directorul Executiv – dl. Sorin Apostol, acesta din urmă înlocuindu-l pe dl. Giani-Iulian Kacic.



PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI CARE POT AFECTA ACTIVITATEA IMPACT

Risc	Management
Riscul de piață	Instabilitatea economică globală și locală poate avea un efect advers asupra lichidităților IMPACT. Acest aspect este monitorizat atent și sunt luate măsurile necesare pentru a asigura stabilitatea IMPACT. Încetinirea creșterii economice și a consumului în România poate avea un efect advers asupra activității IMPACT. IMPACT ia măsurile necesare pentru a se asigura că produsele sale rămân atractive și sunt adaptate la cerințele pieței.
Modificări legislative	Modificările legislative, a regimului de obținere a autorizațiilor, pot avea efecte adverse asupra activității IMPACT. Aceste schimbări și efectele asupra activității IMPACT sunt monitorizate constant de către IMPACT.
Riscul de finanțare	Ca și dezvoltator imobiliar, pentru dezvoltarea proiectelor, IMPACT se bazează pe fonduri proprii, și pe finanțări obținute de la terți. Limitarea accesului la finanțare poate avea un efect negativ asupra abilității IMPACT de a dezvolta proiecte noi. Conducerea IMPACT monitorizează constant acest aspect și se străduiește să diversifice sursele de finanțare ale IMPACT. O proporție semnificativă a clienților IMPACT apelează la credite bancare pentru achiziționarea locuințelor. Orice înăsprire a condițiilor de creditare poate avea un efect advers asupra vânzărilor de apartamente. IMPACT ia toate măsurile necesare pentru a limita efectul advers al acestei schimbări legislative asupra activității sale.
Riscul valutar	O creștere semnificativă a cursului de schimb pentru Euro poate rezulta în plăți mai mari pentru împrumuturi, obligațiuni și achizițiile făcute pentru lucrările de construcții denominate în Euro. Principalele datorii denominate în Euro sunt obligațiunile, împrumuturile obținute pentru finanțarea proiectelor și contractele pentru construcții cu antreprenorul general.
Riscul geografic	Activitatea IMPACT este concentrată în București. Riscul geografic va fi atenuat prin extinderea dezvoltărilor în Constanța, Iași și în alte orașe importante din țară.
Pandemia SARS-COV-2	Apariția virusului COVID-19 și impactul său social și economic în România și la nivel global pot duce la presupuneri și estimări care necesită revizii. IMPACT a monitorizat îndeaproape efectele pandemiei COVID-19 și efectele acesteia asupra pieței imobiliare și asupra mediului economic din țară și a luat toate măsurile necesare pentru a minimiza impactul și pentru a-și respecta angajamentele față de clienți, finanțatori și acționari.

GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

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

IMPACT este administrată într-un sistem unitar, conducerea sa fiind asigurată de către Directorul General, Constantin Sebeșanu, împreună cu Directorul Executiv, respectiv domnul Sorin Apostol, sub supravegherea Consiliului de Administrație. Domnul Constantin Sebeșanu a preluat funcția de Director General de la domnul Sorin Apostol în aprilie 2021.

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

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

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

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

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

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

Consiliul de Administrație s-a întrunit de 48 de ori în cursul anului 2021.



Membrii independenți ai Consiliului de Administrație

- Intrepid Gem SRL, prin Petru Văduva
- Daniel Pande

GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

Coduri și politici

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

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

Controlul Intern al **IMPACT** este realizat:

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

Auditorul **IMPACT**

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

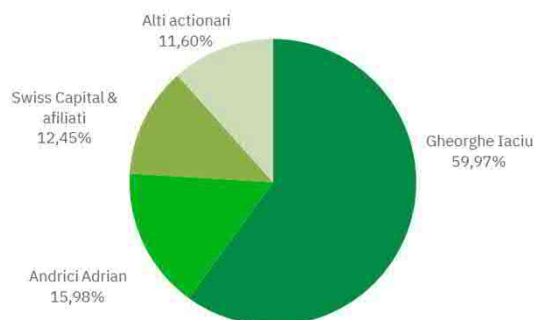
În 2021, auditorul statutar Ernst & Young Assurance Services S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 100.000 EUR (2019: 44.000) (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale individuale și consolidate ale Societății și ale filialelor și asociaților sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF în cazul anului 2021). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, au fost în sumă de 9.100 EUR (2019: 9.500), reprezentând în principal servicii de asistență fiscală și alte servicii de asigurare în legătură cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

Președintele Consiliului de Administrație
Iuliana Mihaela Urdă



IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

Structura actionariatului IMPACT D&C la 31 Dec 2021



Conform situației raportate de către Depozitarul Central, la data de 31 Dec 2021, 85,76% din acțiuni erau deținute de persoane fizice și 14,24% din acțiuni erau deținute de persoane juridice.

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

Începând cu anul 2006, acțiunile sale, în prezent în număr de 1.659.231.295, sunt cotate la categoria I a BVB, iar din ianuarie 2015 acțiunile **IMPACT** se tranzacționează la categoria Premium, în conformitate cu noua segmentare a BVB.

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

PREȚUL ACȚIUNILOR IMPACT D&C vs. BET (2017 – 10 ianuarie 2022)



- 0,70 LEI / acțiune la 31 decembrie 2021, reprezentând o creștere anuală de aproximativ 120%
- 1,1 miliarde LEI capitalizare bursieră (EUR 223 milioane) la 31 decembrie 2021
- 1.575 milioane acțiuni și 394 milioane RON capital social rezultate în urma divizării acțiunilor și creșterii capitalului social prin încorporare de rezerve în 2021
- BRK Financial Group acționează ca Market Maker

MODIFICĂRI ÎN STRUCTURA CAPITALULUI SOCIAL ÎN 2021

La data de 31 decembrie 2021, capitalul social al **IMPACT D&C** era format dintr-un număr de 1.575.000.000 acțiuni cu o valoare nominală de 0,25 LEI / acțiune. În 2021 au fost modificări în capitalul social al **IMPACT D&C** așa cum este prezentat în continuare.

În cadrul Adunărilor Generale ale Acționarilor din data de 19.02.2021, respectiv 21.04.2021, au fost decise modificări ale capitalului social al **IMPACT D&C**, după cum urmează:

- Reducerea capitalului social de la 265.000.000 LEI la 262.500.000 LEI prin reducerea numărului de acțiuni de la 265.000.000 acțiuni la 262.500.000 acțiuni, ca urmare a anulării unui număr de 2.500.000 acțiuni proprii, achiziționate de **IMPACT D&C**;

- Majorarea capitalului social cu 131.250.000 LEI prin încorporarea primelor de capital în cuantum de 69.487.043 LEI, și rezultatului reportat din anul 2020 în cuantum de 61.762.957 LEI. Majorarea capitalului s-a realizat prin emiterea unui număr 131.250.000 de noi acțiuni acordate gratuit deținătorilor de acțiuni de la data de 25 iunie 2021 (1 acțiune gratuită pentru 2 acțiuni deținute);
- Divizarea acțiunilor rezultate în urma operațiunilor de mai sus (393.750.000 acțiuni) și a valorii nominale a acțiunilor în raport de divizare 1:4.

Procesul de modificare a capitalului social, așa cum a fost decis la AGA din 21.04.2021, a fost început în luna iunie 2021 și a fost finalizat la începutul lunii iulie 2021.

IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

Dividende acordate în ultimii 4 ani

- În 2017 s-a hotărât acordarea de dividende aferente anului 2016 de 0,04 LEI / acțiune, în total aproximativ 11,23 mLEI (conform AGOA din 28 aprilie 2017)
- În 2019 s-a hotărât acordarea de dividende aferente anului 2018 de 0,034 LEI / acțiune, în total aproximativ 9,3 mLEI (conform AGOA din 24 aprilie 2019)
- În 2020 s-a hotărât acordarea de dividende aferente anului 2019 de 0,04 LEI / acțiune, în total aproximativ 10,7 mLEI (conform AGOA din 28 aprilie 2020)
- În 2021 au fost acordate acțiuni gratuite în raport de 1:2 ulterior modificărilor capitalului social

Acțiuni deținute de membri Consiliului de Administrație la data de 31 decembrie 2021

- Dna. Iuliana-Mihaela Urdă deține 0,08% din acțiunile **IMPACT** respectiv un număr de 1.192.388 de acțiuni
- Intrepid Gem SRL deține 0,06% din acțiunile **IMPACT** respectiv un număr de 888.000 de acțiuni
- Dna. Ruxandra-Alina Scarlat deține 0,09% din acțiunile **IMPACT**, respectiv un număr de 1.379.000 de acțiuni
- Dl. Daniel Pandele deține 2,07% din acțiunile **IMPACT** (0,13% ca persoană fizică, 1,94% prin societatea Danielis Star Company), respectiv un număr total de 32.600.000 acțiuni
- Dl. Sorin Apostol detine 3,33% din acțiunile **IMPACT**, respectiv un număr total de 52.495.240 acțiuni

Situația acțiunilor răscumpărate la data de 31 decembrie 2021

În anul 2021 au fost în desfășurare programele de răscumpărare de acțiuni în conformitate cu AGA nr. 1 din 28 aprilie 2020 (maxim 10.000.000 de acțiuni) și AGA nr. 2 din 21 aprilie 2021 (maxim 30.000.000 de acțiuni):

- Acțiuni răscumpărate și anulate, cu reducerea capitalului social în 2021 - 2.500.000 acțiuni
- Acțiuni răscumpărate în sold la 31 decembrie 2021 – 1.370.920 acțiuni
- Acțiuni acordate angajaților și membrilor CA în 2021 – 2.572.000 acțiuni

Creșterea capitalului social

Creșterea capitalului social al **IMPACT**, prin aport în numerar, cu un număr cumulat de acțiuni care să nu depășească 775.000.000 a fost decisă în Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor din august 2021.

Demersuri ulterioare au fost întreprinse de Consiliul de Administrație (20 septembrie 2021), în conformitate cu mandatul dat de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor, majorarea capitalului social fiind preconizată a avea loc prin plasament privat.

În data de 3 ianuarie 2022 Consiliul de Administrație a decis oferirea spre subscriere de tip plasament privat a unui număr maxim de 350.000.000 de acțiuni la un preț de 0,07 LEI/acțiune în perioada 4 ianuarie 2022 – 21 ianuarie 2022. Au fost subscrise 84.231.295 de acțiuni noi cu o valoare de subscriere de 58.961.906,50 LEI.

VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET

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

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

Activul Net Contabil conform situațiilor financiare consolidate IFRS și EPRA

INDICATORI	31-Dec-2019	31-Dec-2020	31-Dec-2021
IFRS (consolidat)			
Profit net (mii LEI)	154,484	74,856	78,800
Activ net contabil ("NAV", mii LEI)	583,941	640,828	716,854
NAV/Actiune (LEI)	0.37	0.41	0.46
Activ Net Contabil EPRA* (consolidat)			
EPRA NRV (mii LEI)	818,273	917,518	1,044,043
EPRA NTA (mii LEI)	795,145	889,732	1,009,577
EPRA NDV (mii LEI)	772,303	862,218	975,553
EPRA NRV/Actiune (LEI)	0.52	0.58	0.66
EPRA NTA/Actiune (LEI)	0.50	0.56	0.64
EPRA NDV/Actiune (LEI)	0.49	0.55	0.62

*European Public Real Estate Association

Indicator / acțiune considerând 1.575 milioane acțiuni pentru toate perioadele

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

Pentru determinarea valorii EPRA la 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2020 au fost folosite evaluările Colliers făcute prin utilizarea metodei comparației de piață.

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

mii LEI	31-Dec-2019			31-Dec-2020			31-Dec-2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Activ Net Contabil conform situațiilor financiare IFRS	583,941	583,941	583,941	640,828	640,828	640,828	716,854	716,854	716,854
Include:									
i) Reevaluarea prop. imobiliare dezvoltate pentru vânzare	39,796	39,796	39,796	126,663	126,663	126,663	150,844	150,844	150,844
ii) Reevaluarea terenurilor incluse în stocuri	148,566	148,566	148,566	94,727	94,727	94,727	95,403	95,403	95,403
iii) Reevaluarea terenurilor incluse în investiții imobiliare	-	-	-	-	-	-	12,453	12,453	12,453
Exclude:									
iv) Impozit amanat	45,970	22,985	-	55,300	27,650	-	68,490	34,245	-
v) Imobilizări necorporale conform situațiilor financiare IFRS	-	(143)	-	-	(136)	-	-	(221)	-
Activ Net EPRA	818,273	795,145	772,303	917,518	889,732	862,218	1,044,043	1,009,577	975,553

VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET

i) Reevaluarea proprietăților imobiliare dezvoltate pentru vânzare

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

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

ii) Reevaluarea terenurilor incluse în stocuri

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

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

iii) Reevaluarea terenurilor incluse în investiții imobiliare

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

iv) Impozitul amânat

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

v) Imobilizările necorporale conform situațiilor financiare IFRS

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



ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
Secțiunea A – Responsabilități		
A.1. Toate societățile trebuie să aibă un regulament intern al Consiliului care include termenii de referință/responsabilitățile Consiliului și funcțiile cheie de conducere ale societății, și care aplică, printre altele, Principiile Generale din Secțiunea A.	DA	
A.2. Prevederi pentru gestionarea conflictelor de interese trebuie incluse în regulamentul Consiliului. În orice caz, membri Consiliului trebuie să notifice Consiliul cu privire la orice conflicte de interese care au survenit sau pot surveni și să se abțină de la participarea la discuții (inclusiv prin neaparetență, cu excepția cazului în care neaparetența ar împiedica formarea cvorumului) și de la votul pentru adoptarea unei hotărâri privind chestiunea care dă naștere conflictului de interese respectiv.	DA	
A.3. Consiliul de Administrație sau Consiliul de Supraveghere trebuie să fie format din cel puțin cinci membri.	DA	
A.4. Majoritatea membrilor Consiliului de Administrație trebuie să nu aibă funcție executivă. Cel puțin un membru al Consiliului de Administrație sau al Consiliului de Supraveghere trebuie să fie independent în cazul societăților din Categoria Standard. În cazul societăților din Categoria Premium, nu mai puțin de doi membri neexecutivi ai Consiliului de Administrație sau ai Consiliului de Supraveghere trebuie să fie independenți. Fiecare membru independent al Consiliului de Administrație sau al Consiliului de Supraveghere, după caz, trebuie să depună o declarație la momentul nominalizării sale în vederea alegerii sau realegerii, precum și atunci când survine orice schimbare a statutului său, indicând elementele în baza cărora se consideră că este independent din punct de vedere al caracterului și judecății sale și după următoarele criterii:	DA	
A.4.1. nu este Director General/Director Executiv al societății sau al unei societăți controlate de aceasta și nu a deținut o astfel de funcție în ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.2. nu este angajat al societății sau al unei societăți controlate de aceasta și nu a deținut o astfel de funcție în ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.3. nu primește și nu a primit remunerație suplimentară sau alte avantaje din partea societății sau a unei societăți controlate de aceasta, în afară de cele corespunzătoare calității de administrator neexecutiv;	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
Secțiunea A – Responsabilități		
A.4.4. nu este sau nu a fost angajatul sau nu are sau nu a avut în cursul anului precedent o relație contractuală cu un acționar semnificativ al societății, acționar care controlează peste 10% din drepturile de vot, sau cu o companie controlată de acesta;	DA	
A.4.5. nu are și nu a avut în anul anterior un raport de afaceri sau profesional cu societatea sau cu o societate controlată de aceasta, fie în mod direct fie în calitate de client, partener, acționar, membru al Consiliului/Administrator, director general/director executiv sau angajat al unei societăți dacă, prin caracterul său substanțial, acest raport îi poate afecta obiectivitatea;	DA	
A.4.6. nu este și nu a fost în ultimii trei ani auditorul extern sau intern ori partener sau asociat salariat al auditorului financiar extern actual sau al auditorului intern al societății sau al unei societăți controlate de aceasta;	DA	
A.4.7. nu este director general/ director executiv al altei societăți unde un alt director general/director executiv al societății este administrator neexecutiv;	DA	
A.4.8. nu a fost administrator neexecutiv al societății pe o perioadă mai mare de doisprezece ani;	DA	
A.4.9. nu are legături de familie cu o persoană în situațiile menționate la punctele A.4.1. și A.4.4.	DA	
A.5. Alte angajamente și obligații profesionale relativ permanente ale unui membru al Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în Consiliul unor societăți și instituții non-profit, trebuie dezvăluite acționarilor și investitorilor potențiali înainte de nominalizare și în cursul mandatului său.	DA	
A.6. Orice membru al Consiliului trebuie să prezinte Consiliului informații privind orice raport cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând peste 5% din toate drepturile de vot. Această obligație se referă la orice fel de raport care poate afecta poziția membrului cu privire la chestiuni decise de Consiliu.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare / Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
A.7. Societatea trebuie să desemneze un secretar al Consiliului responsabil de sprijinirea activității Consiliului.	NU	Consiliul de Administrație gestionează documentele / activitățile cu sprijinul departamentului de secretariat și al departamentului juridic, care asigură suportul logistic pentru organizarea și desfășurarea ședințelor Consiliului de Administrație.
A.8. Declarația privind guvernarea corporativă va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui sau a comitetului de nominalizare și, în caz afirmativ, va rezuma măsurile cheie și schimbările rezultate în urma acesteia. Societatea trebuie să aibă o politică/ghid privind evaluarea Consiliului cuprinzând scopul, criteriile și frecvența procesului de evaluare.	Parțial	Membrii Consiliului de Administrație sunt evaluați anual în conformitate cu indicatorii de performanță definiți în politicile interne și în contractele de mandat ale acestora. Consiliul de Administrație va reexamina cerințele A8 în 2022, în principal în ceea ce privește politica privind evaluarea Consiliului de Administrație.
A.9. Declarația privind guvernarea corporativă trebuie să conțină informații privind numărul de întâlniri ale Consiliului și comitetelor în cursul ultimului an, participarea administratorilor (în persoană și în absență) și un raport al Consiliului și comitetelor cu privire la activitățile acestora.	DA	
A.10. Declarația privind guvernarea corporativă trebuie să cuprindă informații referitoare la numărul exact de membri independenți din Consiliul de Administrație sau din Consiliul de Supraveghere.	DA	
A.11. Consiliul societăților din Categoria Premium trebuie să înființeze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizărilor de noi membri în Consiliu și va face recomandări Consiliului. Majoritatea membrilor comitetului de nominalizare trebuie să fie independenți.	DA	
Secțiunea B – Sistemul de gestiune a riscului și controlul intern		
B.1. Consiliul trebuie să înființeze un comitet de audit în care cel puțin un membru trebuie să fie administrator neexecutiv independent. Majoritatea membrilor, incluzând președintele, trebuie să fi dovedit că au calificare adecvată relevantă pentru funcțiile și responsabilitățile comitetului. Cel puțin un membru al comitetului de audit trebuie să aibă experiență de audit sau contabilitate dovedită și corespunzătoare. În cazul societăților din Categoria Premium, comitetul de audit trebuie să fie format din cel puțin trei membri și majoritatea membrilor comitetului de audit trebuie să fie independenți.	DA	
B.2. Președintele comitetului de audit trebuie să fie un membru neexecutiv independent.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
B.3. În cadrul responsabilităților sale, comitetul de audit trebuie să efectueze o evaluare anuală a sistemului de control intern.	În curs de implementare	Evaluarea sistemului de control intern pentru anul 2021 este în desfășurare. Comitetul de evaluare va prezenta concluziile, recomandările aferente și planul de acțiune (dacă va fi cazul) până la sfârșitul primei jumătăți a anului 2022.
B.4. Evaluarea trebuie să aibă în vedere eficacitatea și cuprinderea funcției de audit intern, gradul de adecvare al rapoartelor de gestiune a riscului și de control intern prezentate către comitetul de audit al Consiliului, promptitudinea și eficacitatea cu care conducerea executivă soluționează deficiențele sau slăbiciunile identificate în urma controlului intern și prezentarea de rapoarte relevante în atenția Consiliului.	DA	
B.5. Comitetul de audit trebuie să evalueze conflictele de interese în legătură cu tranzacțiile societății și ale filialelor acestora cu părțile afiliate.	DA	
B.6. Comitetul de audit trebuie să evalueze eficiența sistemului de control intern și a sistemului de gestiune a riscului.	DA	
B.7. Comitetul de audit trebuie să monitorizeze aplicarea standardelor legale și a standardelor de audit intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie să primească și să evalueze rapoartele echipei de audit intern.	DA	
B.8. Ori de câte ori Codul menționează rapoarte sau analize inițiate de Comitetul de Audit, acestea trebuie urmate de raportări periodice (cel puțin anual) sau ad-hoc care trebuie înaintate ulterior Consiliului.	DA	
B.9. Niciunui acționar nu i se poate acorda tratament preferențial față de alți acționari în legătură cu tranzacții și acorduri încheiate de societate cu acționari și afiliații acestora.	DA	
B.10. Consiliul trebuie să adopte o politică prin care să se asigure că orice tranzacție a societății cu oricare dintre societățile cu care are relații strânse a cărei valoare este egală cu sau mai mare de 5% din activele nete ale societății (conform ultimului raport financiar) este aprobată de Consiliu în urma unei opinii obligatorii a comitetului de audit al Consiliului și dezvăluită în mod corect acționarilor și potențialilor investitori, în măsura în care aceste tranzacții se încadrează în categoria evenimentelor care fac obiectul cerințelor de raportare.	DA	
B.11. Auditurile interne trebuie efectuate de către o divizie separată structural (departamentul de audit intern) din cadrul societății sau prin angajarea unei entități terțe independente.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
B.12. În scopul asigurării îndeplinirii funcțiilor principale ale departamentului de audit intern, acesta trebuie să raporteze din punct de vedere funcțional către Consiliu prin intermediul comitetului de audit. În scopuri administrative și în cadrul obligațiilor conducerii de a monitoriza și reduce riscurile, acesta trebuie să raporteze direct directorului general.	DA	
Secțiunea C – Justa recompensă și motivare		
C.1. Societatea trebuie să publice pe pagina sa de internet politica de remunerare și să includă în raportul anual o declarație privind implementarea politicii de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.		
Politica de remunerare trebuie formulată astfel încât să permită acționarilor înțelegerea principiilor și a argumentelor care stau la baza remunerației membrilor Consiliului și a Directorului General, precum și a membrilor Directoratului în sistemul dualist. Aceasta trebuie să descrie modul de conducere a procesului și de luare a deciziilor privind remunerarea, să detalieze componentele remunerației conducerii executive (precum salarii, prime anuale, stimulente pe termen lung legate de valoarea acțiunilor, beneficii în natură, pensii și altele) și să descrie scopul, principiile și prezumțiile ce stau la baza fiecărei componente (inclusiv criteriile generale de performanță aferente oricărei forme de remunerare variabilă). În plus, politica de remunerare trebuie să specifice durata contractului directorului executiv și a perioadei de preaviz prevăzută în contract, precum și eventuala compensare pentru revocare fără justă cauză.	DA	
Raportul privind remunerarea trebuie să prezinte implementarea politicii de remunerare pentru persoanele identificate în politica de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.		
Orice schimbare esențială intervenită în politica de remunerare trebuie publicată în timp util pe pagina de internet a societății.		
Secțiunea D – Adăugând valoare prin relațiile cu investitorii		
D.1. Societatea trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – indicându-se publicului larg persoana/persoanele responsabile sau unitatea organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:	DA	
D.1.1. Principalele reglementări corporative: actul constitutiv, procedurile privind adunările generale ale acționarilor;	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
D.1.2. CV-urile profesionale ale membrilor organelor de conducere ale societății, alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în consilii de Administrație din societati sau din instituții non-profit;	DA	
D.1.3. Rapoartele curente și rapoartele periodice (trimestriale, semestriale și anuale) – cel puțin cele prevăzute la punctul D.8 – inclusiv rapoartele curente cu informații detaliate referitoare la neconformitatea cu prezentul Cod;	DA	
D.1.4. Informații referitoare la adunările generale ale acționarilor: ordinea de zi și materialele informative; procedura de alegere a membrilor Consiliului; argumentele care susțin propunerile de candidați pentru alegerea în Consiliu, împreună cu CV-urile profesionale ale acestora; întrebările acționarilor cu privire la punctele de pe ordinea de zi și răspunsurile societății, inclusiv hotărârile adoptate;	DA	
D.1.5. Informații privind evenimentele corporative, cum ar fi plata dividendelor și a altor distribuiri către acționari, sau alte evenimente care conduc la dobândirea sau limitarea drepturilor unui acționar, inclusiv termenele limită și principiile aplicate acestor operațiuni. Informațiile respective vor fi publicate într-un termen care să le permită investitorilor să adopte decizii de investiții;	DA	
D.1.6. Numele și datele de contact ale unei persoane care va putea să furnizeze, la cerere, informații relevante;	DA	
D.1.7. Prezentările societății (de ex., prezentările pentru investitori, prezentările privind rezultatele trimestriale etc.), situațiile financiare (trimestriale, semestriale, anuale), rapoartele de audit și rapoartele anuale.	DA	
D.2. Societatea va avea o politică privind distribuția anuală de dividende sau alte beneficii către acționari, propusă de Directorul General sau de Directorat și adoptată de Consiliu, sub forma unui set de linii directoare pe care societatea intenționează să le urmeze cu privire la distribuirea profitului net. Principiile politicii anuale de distribuție către acționari vor fi publicate pe pagina de internet a societății.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
D.3. Societatea va adopta o politică în legătură cu previziunile, fie că acestea sunt făcute publice sau nu. Previziunile se referă la concluzii cuantificate ale unor studii ce vizează stabilirea impactului global al unui număr de factori privind o perioadă viitoare (așa numitele ipoteze): prin natura sa, această proiecție are un nivel ridicat de incertitudine, rezultatele efective putând diferi în mod semnificativ de previziunile prezentate inițial. Politica privind previziunile va stabili frecvența, perioada avută în vedere și conținutul previziunilor. Dacă sunt publicate, previziunile pot fi incluse numai în rapoartele anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind previziunile va fi publicată pe pagina de internet a societății.	DA	
D.4. Regulile adunărilor generale ale acționarilor nu trebuie să limiteze participarea acționarilor la adunările generale și exercitarea drepturilor acestora. Modificările regulilor vor intra în vigoare, cel mai devreme, începând cu următoarea adunare a acționarilor.	DA	
D.5. Auditorii externi vor fi prezenți la adunarea generală a acționarilor atunci când rapoartele lor sunt prezentate în cadrul acestor adunări.	DA	
D.6. Consiliul va prezenta adunării generale anuale a acționarilor o scurtă apreciere asupra sistemelor de control intern și de gestiune a riscurilor semnificative, precum și opinii asupra unor chestiuni supuse deciziei adunării generale.	DA	
D.7. Orice specialist, consultant, expert sau analist financiar poate participa la adunarea acționarilor în baza unei invitații prealabile din partea Consiliului. Jurnaliștii acreditați pot, de asemenea, să participe la adunarea generală a acționarilor, cu excepția cazului în care Președintele Consiliului hotărăște în alt sens.	DA	
D.8. Rapoartele financiare trimestriale și semestriale vor include informații atât în limba română, cât și în limba engleză referitoare la factorii cheie care influențează modificări în nivelul vânzărilor, al profitului operațional, profitului net și al altor indicatori financiari relevanți, atât de la un trimestru la altul, cât și de la un an la altul.	DA	
D.9. O societate va organiza cel puțin două ședințe/teleconferințe cu analiștii și investitorii în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea relații cu investitorii a paginii de internet a societății la data ședințelor/teleconferințelor.	DA	
D.10. În cazul în care o societate susține diferite forme de expresie artistică și culturală, activități sportive, activități educative sau științifice și consideră că impactul acestora asupra caracterului inovator și competitivității societății fac parte din misiunea și strategia sa de dezvoltare, va publica politica cu privire la activitatea sa în acest domeniu.	Parțial	IMPACT susține și organizează diverse activități sportive și de protecție a mediului înconjurător, atât fizic cât și educativ. Aceste activități sunt prezentate pe site-ul IMPACT D&C și se lucrează la o politică pentru acestea.

ANEXA 2

ALTE INFORMAȚII

ANGAJAȚII IMPACT

IMPACT avea la sfârșitul anului 2021 un număr de 63 de angajați, din care 2 persoane în concediu de maternitate. Pe lângă aceștia, **IMPACT** are un Consiliu de Administrație format din 5 membri.

Totodată, Actual Invest House avea un număr de 19 angajați și 2 administratori, iar Impact Finance avea 2 angajați, din care unul în concediu de maternitate și 1 administrator.

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

Raporturile de muncă sunt reglementate prin:

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

Remunerațiile pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020 ale administratorilor și ale consiliului de administrație, care constituie personalul cheie de conducere al Grupului, sunt în valoare de 3.005 mii RON (31 decembrie 2020: 1.575 mii RON).

Indicatori economico – financiari (consolidat, IFRS)

mii LEI		31-Dec-15	31-Dec-16	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-20	31-Dec-21
Profit net	A	(4,732)	29,638	51,098	20,828	154,484	74,856	78,800
Stocuri	B	190,759	295,688	447,526	365,753	430,725	434,741	538,922
Active curente	C	233,741	328,374	418,340	422,310	509,071	520,337	617,094
Datorii curente	D	78,044	49,829	156,458	141,074	132,918	122,395	262,033
Total active	E	465,866	482,610	626,977	647,551	901,972	987,889	1,204,412
Total datorii	F	107,931	95,027	199,527	200,745	318,031	347,061	487,558
Capitaluri proprii	G	357,935	387,583	427,450	446,808	583,941	640,828	716,854
Total imprumuturi (incl. obligatiuni)	H	45,789	49,626	163,553	148,994	197,635	255,836	337,033
Imprumuturi, partea pe termen scurt	I	32,561	21,107	30,152	34,894	58,822	88,379	186,912
Imprumuturi, partea pe termen lung (incl. o	J	13,228	28,519	133,401	114,100	138,813	167,457	150,121
Numerar si echivalente de numerar	K	17,267	17,632	47,476	30,740	45,462	59,022	42,037
Datoria neta	L (H-K)	28,522	31,994	116,077	118,254	152,173	196,814	294,996
EBITDA	M	(5,977)	37,503	71,728	36,557	190,226	98,607	99,907
Dobanzi platite	N	1,348	1,386	2,195	5,494	2,508	6,134	6,617
Indicatori								
Total imprumuturi / EBITDA	H/M	n.a.	1.32	2.28	4.08	1.04	2.59	3.37
Datoria neta / EBITDA	L/M	n.a.	0.85	1.62	3.23	0.80	2.00	2.95
EBITDA / Dobanzi platite	M/N	n.a.	27.06	32.68	6.65	75.85	16.08	15.10
Rentabilitatea Activelor (ROA)	A/E	(1.02%)	6.14%	8.15%	3.22%	17.13%	7.58%	6.54%
Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)	A/G	(1.32%)	7.65%	11.95%	4.66%	26.46%	11.68%	10.99%
Levier Financiar (Imprumuturi vs. Capital pro	H/G	12.79%	12.80%	38.26%	33.35%	33.85%	39.92%	47.02%
Lichiditatea curenta	C/D	3.00	6.59	2.67	2.99	3.83	4.25	2.36
Lichiditatea imediata	(C-B)/D	0.55	0.66	(0.19)	0.40	0.59	0.70	0.30

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:**

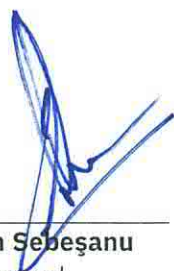
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7 – 8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE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

	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
Creanțe 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



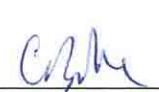
Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

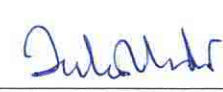
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

	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:			
Actșionarilor 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

	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 Sebeșanu
Director General


Claudiu Bistriceanu
Director Financiar


Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

	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		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	74.856	74.856
Sold la 31 decembrie 2020		272.464	65.711	3.001	13.305	(2.675)	289.022	640.828
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)

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

	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		(1.409)	(124)
(Scădere)/creștere impozit amânat	22	16.496	9.330
Ajustări ale fondului de rulment		(69.628)	(41.709)
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale si 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
Incasari din vanzarea 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		73.511	37.119
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		(16.984)	13.560
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	12	59.022	45.462
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	12	42.037	59.022

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

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, Cladirea A, Etaj 1, Șoseaua București-Ploiești, Nr. 172 - 176, București, Sector 1.

Structura acționariatului la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020 este prezentată în Nota 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

Politicele 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 cheltuială, caz în care majorarea este înregistrată în contul de profit sau pierdere în măsura în care scăderea a fost înregistrată anterior pe cheltuieli. O reducere a valorii contabile din reevaluarea unor astfel de terenuri și construcții este înregistrată drept cheltuială în măsura în care depășește soldul, dacă este cazul, deținut în rezerva de reevaluare a imobilizărilor legate de o reevaluare anterioară a acelui activ.

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

Terenul nu se amortizează.

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

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

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

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

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

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

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

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

(f) Stocuri

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

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

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

(g) Creanțe comerciale și de altă natură

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

(h) Derecunoașterea activelor financiare

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

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 denominate în monedă străină este determinată în acea monedă străină și convertită la cursul spot la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

Derecunoașterea datoriilor financiare

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

(o) Contracte de leasing

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

Grupul aplică o singură abordare de recunoaștere și măsurare pentru toate leasingurile, cu excepția leasingurilor pe termen scurt și a activelor de valoare mică. Grupul recunoaște datorii de leasing pentru plățile de leasing și dreptul de utilizare a activelor reprezentând dreptul de utilizare a activului care stă la baza. i) Dreptul de utilizare a activelor Grupul recunoaște dreptul de utilizare a activelor la data de început a unui leasing (i.e. data la care activul care stă la bază este disponibil pentru a fi utilizat). Dreptul de utilizare a activelor este măsurat la cost excluzând amortizarea acumulată și pierderi din deprecieri 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 cheltuială în perioada în care evenimentul sau condițiile care determină plățile au loc.

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

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

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

- IFRS 4: Contracte de asigurare (Amendamente)

Amendamente aduse IFRS 4 modifică 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 sesiunea 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 că aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- IFRS 17: Contracte de asigurare (Amendamente)

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

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

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

- Modificare la IFRS 10 Situații financiare consolidate și IAS 28 Investiții în entitățile asociate și asocierile în participatie: Tranzacții de vânzare sau contribuție a unor active între un investitor și entitatea asociată sau asocieria 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 amânat pe termen nedeterminat data intrării în vigoare a acestei modificări în așteptarea rezultatelor unui proiect de cercetare cu privire la contabilizarea prin metoda punerii în echivalență. Amendamentele nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat că aplicarea noilor amendamente nu va avea influență asupra situațiilor financiare ale 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)

Initial 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 cheltuială și nici informațiile pe care entitățile le prezintă cu privire la aceste elemente. De asemenea, amendamentele clarifică cerințele de clasificare a datoriilor care pot fi decontate de societate prin emiterea de instrumente de capitaluri proprii.

În luna noiembrie 2021, Consiliul a publicat un proiect de expunere, care clarifică modul de tratare a datoriilor care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate, la o dată ulterioară perioadei de raportare. În special, Consiliul propune amendamente cu domeniu de aplicare redus pentru IAS 1, care revocă efectiv amendamentele din 2020 ce impuneau entităților să clasifice drept curente datoriile care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate doar în următoarele douăsprezece luni ulterioare perioadei de raportare, dacă aceste angajamente financiare nu sunt îndeplinite la sfârșitul perioadei de raportare. În schimb, propunerile ar impune entităților să prezinte separat toate datoriile pe termen lung care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate numai în termen de douăsprezece luni ulterioare perioadei de raportare. De asemenea, dacă entitățile nu respectă astfel de angajamente viitoare la sfârșitul perioadei de raportare, vor fi necesare prezentări de informații suplimentare. Propunerile vor intra în vigoare pentru perioade de raportare anuală începând la sau după 1 ianuarie 2024 și vor trebui aplicate retrospectiv în conformitate cu IAS 8, în timp ce adoptarea timpurie este permisă. Consiliul a propus, de asemenea, să se amâne în mod corespunzător data intrării în vigoare a amendamentelor din 2020, astfel ca entitățile nu vor fi obligate să schimbe practicile curente înainte de intrarea în vigoare a amendamentelor propuse. Aceste amendamente, inclusiv propunerile incluse în proiectul de expunere, nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat că implementarea acestui amendament nu va avea 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 Îmbunătățirile anuale 2018-2020 (Amendamente)

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

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

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

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

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

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 plăților de leasing afectează doar plățile datorate inițial la 30 iunie 2022 sau înainte de această dată, dacă sunt îndeplinite celelalte condiții pentru aplicarea soluției practice.

Conducerea a estimat 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 amnat 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 amnat 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 deprecieri cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2021	14.955	2.736	1.266	-	18.958
Amortizarea în cursul anului (Reluare)/Pierderi din deprecieri	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)

Cost / evaluare	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Sold la 1 ianuarie 2020	16.830	3.139	1.402	279	21.650
Achiziții	4.765	88	142	433	5.428
Transferuri	-	-	-	-	-
Cedări	(112)	(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

	2021	2020
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 metrul pătrat al terenului, obținut din date observabile ale ofertelor de preț existente pe piață. Estimarea stabilită de către expertul independent a fost diminuată de către conducere pentru a ține cont de situația legală a diverselor active.

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

Activ	Principalii parametri la 31 decembrie 2021	Principalii parametri la 31 decembrie 2020
Teren Greenfield Baneasa	- Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 250 EUR/mp - 450 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -47% reducere la +18% premium	- Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 170 EUR/mp - 300 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -30% reducere la +40% premium
Teren Bd. Barbu Vacarescu	- Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 814 EUR/mp - 2.348 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -40% reducere la +55% premium	- Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 1.327 EUR/mp - 2.600 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -5% până la -50% - Additional, o rată de discount suplimentară de 4% a fost aplicată pe o perioadă de 2 ani pentru a ține cont de aspectele actuale ale litigiilor
Teren Bd Ghencea- Bd Timisoara	- Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 90 EUR/mp - 150 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de -25%.	- Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite pentru comparație: 100 EUR/mp - 150 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -3% până 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 Bursei 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 și proiect Constanța	60.834	31.591
Teren și 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. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	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 ȘI 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:

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

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)
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
	150.121	167.457
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	67.217	88.379
Obligațiuni emise	119.695	
	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	EUR	11.01.2022	12.000	59.837	58.226
Bursa de Valori Bucuresti				59.858	58.123
S.A	EUR	19.12.2022	12.525		
Obligațiuni de tip plasament privat	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. ÎMPRUMUTURI (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 scadentă a obligațiunilor, ianuarie 2022. În Ianuarie 2022 împrumutul a fost rambursat integral, la termenul prevăzut în contract.

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

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

Obligațiunile au fost emise în urma derulării ofertei adresate Investitorilor Eligibili, așa cum au fost definiți în prospectul din data de 28 noiembrie 2017 aprobat de ASF prin decizia de aprobare nr. 1710 din data de 28 noiembrie 2017, amendat prin amendamentul din 8 decembrie 2017 aprobat de ASF prin decizia de aprobare nr. 1766 din data de 8 decembrie 2017 și prin amendamentul 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 denumite în EUR și RON de la First Bank S.A., în vederea dezvoltării proiectului Panoramic din complexul rezidențial Greenfield Băneasa Residence din București. Prima facilități de credit este în valoare de 5.921 mii EURO și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar 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 denumite în EUR și RON de la CEC Bank SA., în vederea dezvoltării proiectului Boreal Plus din Constanța. Prima facilități de credit este în valoare de 9.880 mii EURO și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar 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 în cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate în cursul perioadei	(48)	(192)	(240)
Sold la 31 decembrie 2020	271	396	667

Provizioanele în valoare de 1.288 mii lei sunt reprezentate de:

- 271 mii lei provizion constituit pentru un litigiu în legătură cu una din casele vândute în cartierul Boreal din Constanța
- 122 mii lei provizioane pentru concedii neefectuate
- 895 mii lei provizion constituit pentru volumul de apă deversată în 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 în Greenfield Băneasa, 1 vilă în 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 chiriile	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 în contul de profit și 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

Politicele 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:

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
România	36.135	26.574
	36.135	26.574

Pierderi din deprecieri

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	31 decembrie 2021			31 decembrie 2020		
	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoare a neta	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoare a neta
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
	39.417	(3.282)	36.135	29.202	(2.628)	26.574

Pierderile din deprecieri 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 datoriilor

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:

	Valoare contabilă	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
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	-

	Valoare contabilă	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
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 piață (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
	42.037

31 decembrie 2021

Datorii monetare

Împrumuturi	337.033
Datorii comerciale și alte datorii	-
	337.033

Expunere netă	(294.996)
----------------------	------------------

31 decembrie 2020

Active monetare

Creanțe comerciale și alte creanțe	-
Numerar și echivalente de numerar	53,664
	53,664

31 decembrie 2020

Datorii monetare

Împrumuturi	
Datorii comerciale și alte datorii	255,439
	-

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:

	31 decembrie 2021	Mediu pentru 2021	31 decembrie 2020	Mediu pentru 2020
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		
	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
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 sensibilitate 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 sensibilitate 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 rămânării definitive a hotărârii;
- d) Obligarea Cefin la plata către IMPACT D&C a sumei de 3.708.054,53 RON, cu titlu de cheltuieli de judecată (2/3 din taxa de timbru și onorarii de avocat).

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

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 Alea Teişani- 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 AFILIAȚE

Tranzacții cu membrii cheie ai conducerii

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

	2021	2020
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 - a Contencios Administrativ și Fiscal, în care Societatea are calitatea de Parata, Reclamanta fiind ASOCIAȚIA LOCUITORILOR CARTIER GREENFIELD.

Obiectul dosarului este suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/08.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Alea Teșani- Drumul Pădurea Neagră nr. 56-64, suspendarea și anularea Autorizațiilor de Construire nr.434/35/P/2020 și nr.435/36/P/2020, anularea unor avize premergătoare, desființare lucrări.

Planul Urbanistic Zonal Alea 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 funcțiunilor 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.

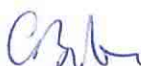
Compania nu are expuneri directe față de părți afiliate și/sau clienți sau furnizori cheie din acele țări.

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

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

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre actionarii Impact Developer & Contractor SA

Raport asupra auditului situatiilor financiare consolidate

Opinia

Am auditat situatiile financiare consolidate ale societatii Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) si ale filialelor sale (impreuna denumite “Grupul”) cu sediul social in Romania, Bucuresti, Sector 1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti, nr.172-176, Cladirea A, etajul 1, Willbrook Platinum Business & Convention Center, identificata prin codul unic de inregistrare fiscala RO1553483, care cuprind situatia consolidata a pozitiei financiare la data de 31 decembrie 2021, situatia consolidata a profitului sau pierderii si alte elemente ale rezultatului global, situatia consolidata a modificarilor capitalului propriu si situatia consolidata a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte informatii explicative.

In opinia noastra, situatiile financiare consolidate anexate ofera o imagine fidela si justa a pozitiei financiare consolidate a Grupului la data de 31 decembrie 2021, cat si a performantei financiare consolidate si a fluxurilor de trezorerie consolidate ale acestuia pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si clarificarile ulterioare.

Bazele opiniei

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

Aspecte cheie de audit

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

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

Am îndeplinit responsabilitățile descrise în secțiunea „Responsabilitățile auditorului pentru auditul situațiilor financiare consolidate” din raportul nostru, inclusiv în legătură cu aceste aspecte cheie. În consecință, auditul nostru a inclus efectuarea procedurilor proiectate să răspundă la evaluarea noastră cu privire la riscul de erori semnificative în cadrul situațiilor financiare consolidate. Rezultatele procedurilor noastre de audit, inclusiv ale procedurilor efectuate pentru a aborda aspectele de mai jos, constituie baza pentru opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare consolidate anexate.

Aspect cheie de audit	Modul în care aspectul a fost tratat în cadrul auditului
Evaluarea investițiilor imobiliare (571.882 mii RON)	
Grupul detine un portofoliu de investiții imobiliare care reprezintă 47% din totalul activelor Grupului la 31 decembrie 2021. Evaluarea investițiilor imobiliare este unul din factorii cheie în determinarea activelor nete ale Grupului și randamentului total. Valorile juste au fost evaluate de către Grup în baza rapoartelor de evaluare efectuate de către un specialist evaluator independent cu experiență în domeniu și au necesitat expertiză specifică și folosirea de judecăți semnificative, estimări și ipoteze cheie, dând naștere unui risc crescut de erori semnificative. Impactul pandemiei de COVID-19 asupra mediului economic actual a dus la o subiectivitate crescută și a necesitat o atenție suplimentară din partea echipei de audit, inclusiv a specialiștilor noștri interni. Datorită importanței investițiilor imobiliare la 31 decembrie 2021 și a raționamentelor, estimărilor și ipotezelor semnificative utilizate în evaluare, considerăm evaluarea investițiilor imobiliare un aspect cheie de audit. Grupul prezintă detalii privind politica contabilă, evaluarea valorii juste și raționamentele, estimările și ipotezele	Procedurile de audit efectuate cu privire la evaluarea investițiilor imobiliare au inclus printre altele următoarele: ▪ Am înțeles la nivel detaliat procesele interne, politicile și metodologiile folosite de Conducere pentru evaluarea investițiilor imobiliare și fluxul aferent de documentație; o atenție sporită a fost acordată impactului pandemiei COVID-19 pentru a înțelege modul în care a fost luat în considerare în ipotezele evaluării, prin intermediul discuțiilor ținute cu experții independenți ai Conducerii și discuții suplimentare cu specialiștii noștri interni în domeniul evaluării; ▪ Am reconciliat valorile juste înregistrate în situațiile financiare consolidate cu valorile evaluate de către specialiștii independenți ai Grupului (“specialiști”); ▪ Am testat acuratețea matematică a calculelor efectuate de specialiștii externi pentru principalele ipoteze din modele, pentru un esanșion din calculele acestora; ▪ Am implicat specialiștii noștri în evaluare pentru a ne asista cu: ○ evaluarea, folosind cunoștințele lor despre piață, și coroborarea raționamentelor legate de piață și inputurile de evaluare utilizate de specialiști, pentru toate investițiile imobiliare prezentate în situația consolidată a poziției financiare;

aferente utilizate pentru investitiile imobiliare in notele 4, 5 si 8 ale situatiilor financiare consolidate.	- o evaluarea conformitatii metodelor de evaluare aplicate cu standardele de evaluare aplicabile; si - o evaluarea competentei, abilitatii si obiectivitatii specialistilor externi in evaluare. Am evaluat daca informatiile prezentate in situatiile financiare ale Grupului cu privire la investitiile imobiliare sunt adecvate.
--	---

Alte aspecte

Situatiile financiare consolidate pentru anul incheiat la 31 Decembrie 2020 au fost auditate de un alt auditor care a emis o opinie nemodificata in data de 17 martie 2021.

Alte informatii

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

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

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

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

Conducerea Grupului are responsabilitatea intocmirii si prezentarii fidele a situatiilor financiare consolidate in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si clarificarile ulterioare, si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare consolidate care sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

La întocmirea situațiilor financiare consolidate, conducerea este responsabilă să evalueze abilitatea Grupului de a-și desfășura activitatea conform principiului continuității activității și să prezinte, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și folosirea principiului continuității activității, mai puțin în cazul în care conducerea intenționează să lichideze Grupul sau să înceteze activitatea sau nu are nicio alternativă reală decât să procedeze astfel.

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

Responsabilitățile auditorului pentru auditul situațiilor financiare consolidate

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare consolidate, luate în ansamblu, nu conțin denaturări semnificative cauzate de eroare sau fraudă și de a emite un raport de audit care să includă opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, însă nu este o garanție că un audit desfășurat în conformitate cu standardele ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, atât la nivel individual sau luate în ansamblu, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor luate în baza acestor situații financiare consolidate.

Ca parte a unui audit în conformitate cu standardele ISA, ne exercităm raționamentul profesional și ne menținem scepticismul profesional pe întreg parcursul auditului. De asemenea:

- ▶ Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare consolidate, cauzate fie de fraudă fie de eroare, stabilim și efectuăm proceduri de audit care să răspundă acestor riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a constitui o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate include complicitate, falsuri, omisiuni intenționate, declarații false sau evitarea controlului intern.
- ▶ Înțelegem controlul intern relevant pentru audit pentru a stabili procedurile de audit adecvate în circumstanțele date, dar nu și în scopul exprimării unei opinii asupra eficacității controlului intern al Grupului.
- ▶ Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și rezonabilitatea estimărilor contabile și a prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.

- ▶ Concluzionam asupra caracterului adecvat al utilizarii de catre conducere a principiului continuitatii activitatii, si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind capacitatea Grupului de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia, in raportul de audit, asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare consolidate sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului nostru de audit. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina ca Grupul sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- ▶ Evaluam prezentarea, structura si continutul general al situatiilor financiare consolidate, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare consolidate reflecta tranzactiile si evenimentele de baza intr-o maniera care realizeaza prezentarea fidela.
- ▶ Obtinem suficiente probe de audit adecvate cu privire la informatiile financiare ale entitatilor sau activitatilor din cadrul Grupului pentru a exprima o opinie asupra situatiilor financiare consolidate. Suntem responsabili pentru indrumarea, supravegherea si efectuarea auditului la nivelul grupului. Suntem singurii responsabili pentru opinia noastra de audit.

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

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

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

Raport cu privire la alte cerinte legale si de reglementare

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

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

- a) in Raportul consolidat al Consiliului de Administratie nu am identificat informatii care sa nu fie consecvente, sub toate aspectele semnificative, cu informatiile prezentate in situatiile financiare consolidate la data de 31 decembrie 2021, atasate;
- b) Raportul consolidat al Consiliului de Administratie, identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informatiile cerute de Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si clarificarile ulterioare, Anexa 1, articolele 15-19 si articolele 26-27;
- c) pe baza cunostintelor noastre si a intelegerii dobandite in cursul auditului situatiilor financiare consolidate intocmite la data de 31 decembrie 2021 cu privire la Grup si la mediul acesteia, nu am identificat informatii eronate semnificative prezentate in Raportul consolidat al Consiliului de Administratie.
- d) Raportul de remunerare identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informatiile cerute de articolul 107 (1) si (2) din Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata.

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

Numirea si aprobarea auditorului

Am fost numiti auditori ai Grupului de catre Adunarea Generala a Actionarilor la data de 21 aprilie 2021 pentru a audita situatiile financiare consolidate ale exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2021. Durata totala de misiune continua a fost de un an, acoperind exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021.

Consecventa cu raportul suplimentar adresat Comitetului de Audit

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

Servicii non-audit

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

Nu am furnizat Societatii si entitatilor controlate de aceasta alte servicii decat cele de audit statutar si cele prezentate in raportul anual.

Raport asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare consolidate incluse in raportul anual consolidat cu cerintele Regulamentului ESEF.

Am efectuat un angajament de asigurare rezonabila asupra conformitatii situatiilor financiare consolidate ale societatii Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) si ale filialelor sale (impreuna denumite “Grupul”) pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021, incluse in fisierul electronic anexat „315700KVJODVH5IBI827-2021-12-31-ro.zip”

(identificat cu cheia

(9d1f6cf696c4ca5aba9dcd13b20904d52de43057183fc26760565e4feda8ab39)) cu cerintele Regulamentului delegat (UE) 2018/815 al Comisiei din 17 decembrie 2018 de completare a Directivei 2004/109/CE a Parlamentului European si a Consiliului in ceea ce priveste standardele tehnice de reglementare privind specificarea unui format de raportare electronic unic („Regulamentul ESEF”). Opinia noastra este exprimata exclusiv in ceea ce priveste formatul electronic al situatiilor financiare consolidate si nu adreseaza alte informatii incluse in raportul anual consolidat.

Descrierea obiectului si a criteriilor aplicabile

Conducerea a intocmit formatul electronic al situatiilor financiare consolidate ale Grupului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 in conformitate cu cerintele Regulamentului ESEF si pentru a se conforma cu acestea.

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

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta

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

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

Responsabilitatea auditorului

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

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

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

Independenta noastra si controlul calitatii

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

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

Sumarul procedurilor efectuate

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

- am obtinut o intelegere a controlului intern si procesele legate de aplicarea Regulamentului ESEF in ceea ce priveste situatiile financiare consolidate ale Grupului, inclusiv intocmirea situatiilor financiare consolidate ale Grupului in format XHTML si etichetarea in limbaj care poate fi citit automat (iXBRL);
- am testat validitatea formatului XHTML aplicat;

- am verificat daca formatul electronic, lizibil pentru om, al situatiilor financiare consolidate (XHTML) corespunde situatiilor financiare consolidate auditate;
- am evaluat caracterul complet al etichetarii informatiilor din situatiile financiare consolidate utilizand limbajul care poate fi citit automat (iXBRL) conform cerintelor Regulamentului ESEF;
- am evaluat caracterul adecvat al etichetelor iXBRL aplicate, selectate din taxonomia de baza si crearea extensiilor pentru elementele din taxonomia extinsa specificata in Regulamentul ESEF, in cazul in care nu au existat elemente adecvate in taxonomia de baza;
- am evaluat ancorarea extensiilor taxonomiei de elementele din taxonomia extinsa specificata in Regulamentul ESEF.

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

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

Pe baza procedurilor pe care le-am desfasurat, in opinia noastra , formatul electronic al situatiilor financiare consolidate ale Grupului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021, este intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele Regulamentului ESEF.

In numele,

Ernst & Young Assurance Services SRL
Bd. Ion Mihalache 15-17, etaj 21, Bucuresti, Romania

Inregistrat in Registrul Public electronic cu nr. FA77



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

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Firma de audit: ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA77

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Auditor financiar: Dimitriu Alina
Registrul Public Electronic: AF1272

Bucuresti, Romania
24 martie 2022

DECLARATIE

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

S-au întocmit situațiile financiare anuale consolidate la 31/12/2021 pentru :

Entitate: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

Județul: 40--BUCURESTI

Adresa: localitatea BUCURESTI, Sos. București-Ploiești, Nr. 172-176, Clădirea A, Et. 1,
tel. 0212307570

Număr din registrul comerțului: J40/7228/2018

Forma de proprietate: 34--Societăți comerciale pe acțiuni

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

Cod unic de înregistrare: 1553483

Subsemnata Mihaela Iuliana Urda,

conform art.10 alin.(1) din Legea contabilității nr.82/1991, având calitatea de Președinte al Consiliului de Administrație al Impact Developer& Contractor îmi asum răspunderea pentru întocmirea situațiilor financiare anuale consolidate la 31/12/2021 si confirm următoarele:

a) Politicile contabile utilizate la întocmirea situațiilor financiare anuale consolidate sunt in conformitate cu reglementările contabile aplicabile.

b) Situațiile financiare anuale consolidate oferă o imagine fidelă a poziției financiare, performanței financiare si a celorlalte informații referitoare la activitatea desfășurată.

c) Persoana juridică își desfășoară activitatea in condiții de continuitate.

Semnătura

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

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

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

CONȚINUT:**PAGINA:**

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

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

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

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


Constantin Sebeșanu,
 Director General


Claudiu Bistriceanu,
 Director Financiar


Iuliana Mihaela Urdă,
 Președintele CA

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

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



Constantin Sebeșanu,
Director General



Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar



Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

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

Constantin Sebeșanu,
Director General

Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

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

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


Constantin Sebeșanu,
Director General

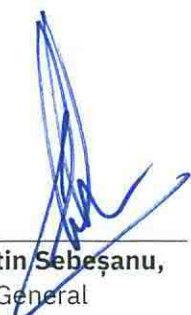

Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar


Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

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

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

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


Constantin Sebeșanu,
 Director General


Claudiu Bistriceanu,
 Director Financiar


Iuliana Mihaela Urdă,
 Președintele CA

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

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

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

Structura acționariatului la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020 este prezentată în Nota 14.

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

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

	<u>Țara de înregistrare</u>	<u>Natura activității</u>	<u>% acționariat la 31 decembrie 2021</u>	<u>% acționariat la 31 decembrie 2020</u>
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Actual Invest House SRL	România	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance SRL	România	Intermedieri financiare	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	-
Greenwise Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	-
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	-

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

În 2021, activitatea Impact Developer&Constructor SA a constat în principal în continuarea dezvoltării proiectelor rezidențiale Greenfield Băneasa din București și Boreal Plus din Constanța, finalizarea Luxuria Residence și pregătirea demarării proiectului Greenfield Copou Iași.

2. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

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

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

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

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

Managementul executiv al Societății

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

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

3. BAZELE ÎNTOCMIRII

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

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

Principiul continuității activității

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

3. BAZELE ÎNTOCMIRII (continuare)

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

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

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

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

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

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

4. MONEDA FUNCționalĂ ȘI DE PREZENTARE

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

(a) Moneda străină

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(b) Imobilizări corporale

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

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

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

Terenul nu se amortizează.

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

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

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

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

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

(c) Imobilizări necorporale achiziționate separat

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

(d) Investiții imobiliare

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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

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

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

(e) Stocuri

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

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

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

(f) Creanțe comerciale și de altă natură

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

(g) Derecunoașterea activelor financiare

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(h) Numerar și echivalente de numerar

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

(i) Capitalul social

- **Acțiuni ordinare**

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

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

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

(j) Dividende

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

(k) Acțiuni proprii

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

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

(l) Împrumuturi

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

- **Costurile îndatorării**

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

pentru utilizarea dorită sau pentru vânzare, sunt adăugate la costul acestor active, până când activele sunt în mod substanțial pregătite pentru utilizarea dorită sau vânzare.

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

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

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

(m) Datorii comerciale și de altă natură

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

- **Derecunoașterea datoriilor financiare**

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

(n) Provizioane

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

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

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

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(o) Venituri

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

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

(i) *Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale*

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

(ii) *Venituri din refacturarea utilităților*

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

(p) Impozitare

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

• **Impozitul curent**

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

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

• Impozitul amânat

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

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

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

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

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

(q) Plata pe bază de acțiuni

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

(r) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor

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

(s) Contracte de leasing

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

Compania în calitate de locatar

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

i) Activele cu drept de utilizare

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

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

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

ii) Datorii de leasing

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

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

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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

(t) Datorii contingente

O datorie contingentă este:

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

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

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

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

(u) Evenimente ulterioare

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

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(v) Raportarea pe segmente

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

(w) Investiții în subsidiare și întreprinderi asociate

O subsidiară este o entitate asupra căreia Societatea deține control.

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

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

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

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

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

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

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

Evaluarea investițiilor imobiliare și a imobilizărilor corporale.

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

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

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

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

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

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

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

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 31 decembrie 2021 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul pătrat (mii lei)	
Teren Greenfield Baneasa	- 11.422	+ 11.422
Teren Bd. Barbu Văcărescu	- 7.898	+ 7.898
Teren Bd. Ghencea – Bd.Timișoara	- 6.405	+ 6.405

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

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

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

(iii) Aspecte juridice

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

(iv) Alocarea costurilor

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

7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

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

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

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

- IFRS 4: Contracte de asigurare (Amendamente)

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

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

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

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

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

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

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

- IFRS 17: Contracte de asigurare

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

- IFRS 17: Contracte de asigurare (Amendamente)

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

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

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

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

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

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

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

Inițial amendamentele ar fi trebuit sa intre in vigoare pentru perioade de raportare anuala începând la sau după 1 ianuarie 2022, cu aplicare timpurie permisa. Totuși, ca reacție la pandemia COVID-19, Consiliul a amânat data intrării in vigoare cu un an, respectiv pentru 1 ianuarie 2023, cu scopul de a acorda societăților mai mult timp pentru implementarea modificărilor de clasificare impuse. Amendamentele au scopul de a promova consecventa in aplicarea cerințelor de clasificare ajutând societățile sa stabilească daca, in situația poziției financiare, datoriile si alte obligații de plata cu data de decontare incerta ar trebui clasificate drept curente sau pe termen lung. Amendamentele afectează prezentarea datoriilor in situația poziției financiare si nu modifica cerințele existente privind măsurarea sau momentul recunoașterii oricărui activ, datorie, venit sau cheltuiala si nici informațiile pe care entitățile le prezinta cu privire la aceste elemente. De asemenea, amendamentele clarifica cerințele de clasificare a datoriilor care pot fi decontate de societate prin emiterea de instrumente de capitaluri proprii.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

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

8. IMOBILIZĂRI CORPORALE (continuare)

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

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

8. IMOBILIZĂRI CORPORALE (continuare)

Terenuri și clădiri:

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

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

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

Amortizarea înregistrată în cursul anului pentru construcțiile deținute este de 372 mii lei, metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

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

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

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

Mobilier și instalații:

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

Active aflate în construcție:

Valoarea imobilizărilor aflate în construcție a crescut în anul 2021 cu 8.547 mii lei reprezentând investiția în clădirea pentru birourile Societății. Această clădire va fi finalizată în anul 2022.

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

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

9. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare	2021	2020
Sold la 1 ianuarie	456.768	383.285
Intrări prin achiziție	28.901	3.504
Intrări (Transfer din stocuri)	-	5.981
Ieșiri (Transfer în stocuri)	(2.899)	(330)
Ajustări de valoare	2.548	-
Vânzări și scoateri din evidență	(5.321)	-
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	86.761	64.328
Sold la 31 decembrie	568.758	456.768

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

Principalele terenuri din investiții imobiliare

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

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 26.

În valoarea imobilizărilor în curs de dezvoltare a fost capitalizată dobânda și diferențe de curs valutar aferente împrumuturilor generale în valoare de 1.261 mii lei.

Procese de evaluare

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

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

Ierarhia valorii juste

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

9. INVESTIȚII IMOBILIARE (continuare)

Tehnici de evaluare

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

Activ	Principalii parametrii la 31 decembrie 2021	Principalii parametrii la 31 decembrie 2020
Teren Greenfield Băneasa	- Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 250 - 450 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -47% reducere la +18% premium	- Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 170 EUR/mp - 300 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -30% reducere la +40% premium
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	- Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 814 EUR/mp - 2.348 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -40% reducere la +55% premium	- Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 1.327 - 2.600 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -5% până la -50% - Adițional, o rată de discount suplimentară de 4% a fost aplicată pe o perioadă de 2 ani pentru a ține cont de aspectele actuale ale litigiilor
Teren Blvd. Ghencea - Timișoara	- Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 90 - 150 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de -25%	- Oferta de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 100 - 150 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -3% până la -30%

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2021 a terenurilor gajate este în valoare de 156.709 mii lei (31 decembrie 2020: 153.133 mii lei).

10. STOCURI

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

Stocurile sunt reprezentate de:

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

Terenurile cu o valoare contabilă de 92.742 mii lei la 31 decembrie 2021 (2020: 97.042 mii lei) constau din terenuri deținute de Societate pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în principal în București, precum și terenuri pe care Societatea intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

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

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

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

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

Conform prevederilor IAS23, costul aferent imprumuturilor generale a fost capitalizat în valoarea activelor eligibile utilizând o rată medie ponderată ținând cont de totalul imprumuturilor generale obținute de Societate. Valoarea dobânzii și a diferențelor de curs capitalizate în valoarea proiectelor în curs este de 5.636 mii lei.

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

11. ACTIVE FINANCIARE

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

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociați:

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

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

11. ACTIVE FINANCIARE (continuare)

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

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

11. ACTIVE FINANCIARE (continuare)

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

12. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

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

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

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neincasate:

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

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

13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

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

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

14. CAPITAL SOCIAL

	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

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

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

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

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

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

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

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

14. CAPITAL SOCIAL (continuare)

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

În data de 01.02.2022 a fost înregistrată majorarea de capital social, prin emiterea de noi acțiuni, prin plasament privat. Ca urmare a majorării s-au emis 84.231.295 noi acțiuni și s-a majorat capitalul social cu valoarea de 21.057.823,75 lei.

Dividende

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

15. ACȚIUNI PROPRII

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

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

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

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

16. ÎMPRUMUTURI

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

16. ÎMPRUMUTURI (continuare)

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

Termenii și scadențele împrumuturilor

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

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

* Inclusive soldul dobânzilor de plată, unde este cazul

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

16. ÎMPRUMUTURI (continuare)

de prelungire a maturității pentru suma de 6.000 mii euro până la data scadentă a obligațiunilor, respectiv ianuarie 2022. Obligațiunile au fost rambursate pe 11 ianuarie 2022.

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

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

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

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

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

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

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

17. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

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

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

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

18. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

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

Provizioanele în valoare de 1.288 mii lei sunt reprezentate de:

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

19. VENITURI

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

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

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

20. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

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

21. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

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

22. COSTURI/VENITURI FINANCIARE

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

23. IMPOZIT PE PROFIT

(i) Impozite recunoscute în contul de profit și pierdere

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

(ii) Reconcilierea cotei de impozitare efective

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

23. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

(iii) Diferențe temporare cumulative ce generează impozit amânat

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

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

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

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Societatea este expusă la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

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

(a) Riscul de credit

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

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

	Nota	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Creanțe comerciale și alte creanțe	11	119.207	140.911
Numerar și echivalente de numerar	13	36.171	52.065
		155.378	192.976

Creanțe comerciale și alte creanțe

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

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

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

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

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
România	119.207	140.911
	119.207	140.911

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

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

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

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

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

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

(b) Riscul de lichiditate

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

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)**(c) Riscul de piață**

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

Riscul valutar

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

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

31 decembrie 2021

-sumele în mii lei-

Active monetare

Numerar și echivalente de numerar

3.826

3.826**Datorii monetare**

Împrumuturi

230.955

230.955**Expunere netă****227.130****31 decembrie 2020****Active monetare**

Numerar și echivalente de numerar

48.024

48.024**Datorii monetare**

Împrumuturi

150.214

150.214**Expunere netă****102.191**

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

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)**(c) Riscul de piață (continuare)**

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

	31 decembrie 2021	Mediu pentru 2021	31 decembrie 2020	Mediu pentru 2020
EUR	4,9481	4,9204	4,8694	4,8371

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 ca 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		
	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active și datorii monetare EUR	(227.130)	22.713	(22.713)	(102.191)	10.219	(10.219)

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

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

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

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

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

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

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

25. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

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

26. CONTINGENTE

Litigii

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

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

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

26. CONTINGENTE (continuare)

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Litigiul privind terenul din Bd. Barbu Văcărescu

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

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

26. CONTINGENTE (continuare)

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

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

CEFIN a formulat apel împotriva Sentinței nr. 9923 pronunțată în data de 30.09.2021 de Judecătoria Sectorul 2. CEFIN critică soluția primei instanțe, întrucât ar fi dispus ieșirea din indiviziune, fără să dispună, în prealabil, avizarea raportului de expertiză în specialitatea topografie de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară competentă și nu solicită schimbarea Sentinței. Urmatorul termen în acest dosar este 07 aprilie 2022.

Consultați Nota 9 pentru detalii despre investiție.

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

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

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

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

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

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

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

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

26. CONTINGENTE (continuare)

d) Litigiul inițiat de „Asociația Locuitorilor Cartier Greenfield”

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

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

La data prezentă acest litigiu este încheiat.

27. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIAȚE

a) Filialele Societății

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

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

27. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIAȚE (continuare)

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

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

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

27. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIAȚE (continuare)

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

b) Tranzacții cu membri cheie ai conducerii

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

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

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

28. VANZAREA UNEI FILIALE

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

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

28. VANZAREA UNEI FILIALE (continuare)

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

	2020
Venituri	204
Cheltuieli	(61)
Rezultatul perioadei	143

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

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

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

Câștigul din vânzarea subsidiarei

Contravaloare primită în numerar	8.123
Investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență	2.158
Activ net derecunoscut	(5.462)

Câștigul din vânzarea subsidiarei	4.819
--	--------------

Investiții contabilizate prin metoda punerii în echivalență	8.123
Activ net derecunoscut	(273)

Fluxuri nete de trezorerie din vânzarea subsidiarei	7.850
--	--------------

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

29. PLĂȚI PE BAZĂ DE ACȚIUNI

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

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

30. EVENIMENTE ULTERIOARE

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

a) Plata obligațiunilor CVI – 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 s-a majorat de la 393.750.000 lei la 414.807.823,75 lei, noul număr total de acțiuni fiind de 1.659.231.295.

c) Litigiul cu Asociația Greenfield - pronunțarea instanței în dosarul nr. 5856/3/2021, aflat pe rolul Tribunalului București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, în care Societatea are calitatea de Pârâtă, Reclamanta fiind ASOCIATIA LOCUITORILOR CARTIERULUI GREENFIELD.

Obiectul dosarului a fost suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/08.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Alea Teșani-Drumul Pădurea Neagră nr. 56-64, suspendarea și anularea Autorizațiilor de Construire nr.434/35/P/2020 și nr.435/36/P/2020, anularea unor avize premergătoare, desființare lucrări.

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

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

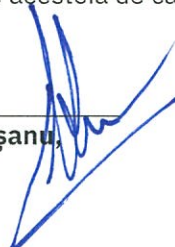
Având în vedere tensiunile geopolitice, din februarie 2022 s-a înregistrat o creștere a volatilității piețelor financiare și a presiunii de depreciere a cursului de schimb.

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

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

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

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



Constantin Sebeșanu,
Director General



Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar



Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre actionarii Impact Developer & Contractor SA

Raport asupra auditului situatiilor financiare individuale

Opinia

Am auditat situatiile financiare individuale ale societatii Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) cu sediul social in Romania, Bucuresti, Sector 1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti, nr.172-176, Cladirea A, etajul 1, Willbrook Platinum Business & Convention Center, identificata prin codul unic de inregistrare fiscala RO1553483, care cuprind situatia pozitiei financiare la data de 31 decembrie 2021, situatia profitului sau pierderii si alte elemente ale rezultatului global, situatia modificarilor capitalurilor proprii si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte informatii explicative.

In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela si justa a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2021, cat si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie ale acesteia pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si clarificarile ulterioare.

Bazele opiniei

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

Aspecte cheie de audit

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

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

Am îndeplinit responsabilitățile descrise în secțiunea „Responsabilitățile auditorului pentru auditul situațiilor financiare individuale” din raportul nostru, inclusiv în legătură cu aceste aspecte cheie. În consecință, auditul nostru a inclus efectuarea procedurilor proiectate să răspundă la evaluarea noastră cu privire la riscul de erori semnificative în cadrul situațiilor financiare individuale. Rezultatele procedurilor noastre de audit, inclusiv ale procedurilor efectuate pentru a aborda aspectele de mai jos, constituie baza pentru opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare individuale anexate.

Aspecte cheie de audit	Modul în care auditul nostru a abordat aspectul cheie de audit
Evaluarea investițiilor imobiliare (568.758 mii RON)	
Societatea deține un portofoliu de investiții imobiliare care reprezintă 53% din totalul activelor Societății la 31 decembrie 2021. Evaluarea investițiilor imobiliare este unul din factorii cheie în determinarea activelor nete ale Societății și randamentului total. Valorile juste au fost evaluate de către Societate în baza rapoartelor de evaluare efectuate de către un specialist evaluator independent cu experiență în domeniu și au necesitat expertiză specifică și folosirea de judecăți semnificative, estimări și ipoteze cheie, dând naștere unui risc crescut de erori semnificative. Impactul pandemiei de COVID-19 asupra mediului economic actual a dus la o subiectivitate crescută și a necesitat o atenție suplimentară din partea echipei de audit, inclusiv a specialiștilor noștri interni. Datorită importanței investițiilor imobiliare la 31 decembrie 2021 și a raționamentelor, estimărilor și ipotezelor semnificative utilizate în evaluare, considerăm evaluarea investițiilor imobiliare un aspect cheie de audit. Societatea prezintă detalii privind politica contabilă, evaluarea valorii juste și raționamentele, estimările și ipotezele aferente utilizate pentru investițiile imobiliare	Procedurile de audit efectuate cu privire la evaluarea investițiilor imobiliare au inclus printre altele următoarele: ▪ Am înțeles la nivel detaliat procesele interne, politicile și metodologiile folosite de Conducere de pentru evaluarea investițiilor imobiliare și fluxul aferent de documentație; o atenție sporită a fost acordată impactului pandemiei COVID-19 pentru a înțelege modul în care a fost luat în considerare în ipotezele evaluării, prin intermediul discuțiilor ținute cu experții independenți ai Conducerii și discuții suplimentare cu specialiștii noștri interni în domeniul evaluării; ▪ Am reconciliat valorile juste înregistrate în situațiile financiare individuale cu valorile evaluate de către specialiștii independenți ai Societății (“specialiști”); ▪ Am testat acuratețea matematică a calculelor efectuate de specialiștii externi pentru principalele ipoteze din modele, pentru un esanșion din calculele acestora; ▪ Am implicat specialiștii noștri în evaluare pentru a ne asista cu: ○ evaluarea, folosind cunoștințele lor despre piață, și coroborarea raționamentelor legate de piață și inputurile de evaluare utilizate de specialiști, pentru toate investițiile imobiliare prezentate în situația poziției financiare;

in notele 4, 5 si 9 ale situatiilor financiare individuale.	- o evaluarea conformitatii metodelor de evaluare aplicate cu standardele de evaluare aplicabile; si - o evaluarea competentei, abilitatii si obiectivitatii specialistilor externi in evaluare. Am evaluat daca informatiile prezentate in situatiile financiare individuale ale Societatii cu privire la investitiile imobiliare sunt adecvate.
--	---

Alte aspecte

Situatiile financiare individuale pentru anul incheiat la 31 Decembrie 2020 au fost auditate de un alt auditor care a emis o opinie nemodificata in data de 17 martie 2021.

Alte informatii

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

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

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

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

Conducerea Societatii are responsabilitatea intocmirii si prezentarii fidele a situatiilor financiare individuale in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si clarificarile ulterioare, si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare individuale care sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

La întocmirea situațiilor financiare individuale, conducerea este responsabilă să evalueze abilitatea Societății de a-și desfășura activitatea conform principiului continuității activității și să prezinte, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și folosirea principiului continuității activității, mai puțin în cazul în care conducerea intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze activitatea sau nu are nicio alternativă reală decât să procedeze astfel.

Persoanele responsabile cu guvernanta au responsabilitatea supravegherii procesului de raportare financiară a Societății.

Responsabilitățile auditorului pentru auditul situațiilor financiare individuale

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare individuale, luate în ansamblu, nu conțin denaturări semnificative cauzate de eroare sau fraudă și de a emite un raport de audit care să includă opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, însă nu este o garanție că un audit desfășurat în conformitate cu standardele ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, atât la nivel individual sau luate în ansamblu, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor luate în baza acestor situații financiare individuale.

Ca parte a unui audit în conformitate cu standardele ISA, ne exercităm raționamentul profesional și ne menținem scepticismul profesional pe întreg parcursul auditului. De asemenea:

- ▶ Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare individuale, cauzate fie de fraudă fie de eroare, stabilim și efectuăm proceduri de audit care să răspundă acestor riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a constitui o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate include complicitate, falsuri, omisiuni intenționate, declarații false sau evitarea controlului intern.
- ▶ Înțelegem controlul intern relevant pentru audit pentru a stabili procedurile de audit adecvate în circumstanțele date, dar nu și în scopul exprimării unei opinii asupra eficacității controlului intern al Societății.
- ▶ Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și rezonabilitatea estimărilor contabile și a prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.

- ▶ Concluzionam asupra caracterului adecvat al utilizarii de catre conducere a principiului continuitatii activitatii, si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoieli semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia, in raportul de audit, asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare individuale sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului nostru de audit. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina ca Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- ▶ Evaluam prezentarea, structura si continutul general al situatiilor financiare individuale, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare individuale reflecta tranzactiile si evenimentele de baza intr-o maniera care realizeaza prezentarea fidela.

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

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

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

Raport cu privire la alte cerinte legale si de reglementare

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

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

- a) in Raportul administratorilor nu am identificat informatii care sa nu fie consecvente, sub toate aspectele semnificative, cu informatiile prezentate in situatiile financiare individuale la data de 31 decembrie 2021, atasate;

- b) Raportul administratorilor, identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informatiile cerute de Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si clarificarile ulterioare, Anexa 1, articolele 15-19;
- c) pe baza cunostintelor noastre si a intelegerii dobandite in cursul auditului situatiilor financiare individuale intocmite la data de 31 decembrie 2021 cu privire la Societate si la mediul acesteia, nu am identificat informatii eronate semnificative prezentate in Raportul administratorilor.
- d) Raportul de remunerare identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informatiile cerute de articolul 107 (1) si (2) din Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata.

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

Numirea si aprobarea auditorului

Am fost numiti auditori ai Societatii de catre Adunarea Generala a Actionarilor la data de 21 aprilie 2021 pentru a audita situatiile financiare individuale ale exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2021. Durata totala de misiune continua a fost de un an, acoperind exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021.

Consecventa cu raportul suplimentar adresat Comitetului de Audit

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

Servicii non-audit

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

Nu am furnizat Societatii si entitatilor controlate de aceasta alte servicii decat cele de audit statutar si cele prezentate in raportul anual.

Raport asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare individuale (XHTML) incluse in raportul anual cu cerintele Regulamentului ESEF.

Am efectuat un angajament de asigurare rezonabila asupra conformitatii situatiilor financiare individuale prezentate in format XHTML ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021, cu cerintele Regulamentului delegat (UE) 2018/815 al Comisiei din 17 decembrie 2018 de completare a Directivei 2004/109/CE a Parlamentului European si a Consiliului in ceea ce priveste standardele tehnice de reglementare privind specificarea unui format de raportare electronic unic („Regulamentul ESEF”).

Aceste proceduri se refera la testarea formatului si a consecventei formatului electronic al situatiilor financiare individuale (XHTML) cu situatiile financiare individuale auditate si exprimarea unei opinii asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare ale Societatii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 cu cerintele Regulamentului ESEF. In conformitate cu aceste cerinte, formatul electronic al situatiilor financiare individuale incluse in raportul anual trebuie sa fie prezentat in format XHTML.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta

Conducerea Societatii este responsabila de conformitatea cu cerintele Regulamentului ESEF la intocmirea formatului electronic XHTML al situatiilor financiare individuale si de asigurarea consecventei intre formatului electronic al situatiilor financiare individuale si situatiile financiare individuale auditate.

Responsabilitatea conducerii include, de asemenea, proiectarea, implementarea si mentinerea controalelor interne pe care le considera necesare pentru a permite intocmirea de situatii financiare individuale in format ESEF care sa fie lipsite de denaturari semnificative raportate la Regulamentul ESEF.

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

Responsabilitatea auditorului

Responsabilitatea noastra este de a exprima o opinie de asigurare rezonabila cu privire la conformitatea formatului electronic al situatiilor financiare individuale cu cerintele Regulamentului ESEF.

Am desfasurat o misiune de asigurare rezonabila in conformitate cu ISAE 3000 (revizuit) „Misiunile de asigurare, altele decat auditul sau revizuirea informatiilor financiare istorice” [ISAE 3000 (revizuit)]. Acest standard prevede ca noi sa respectam standardele etice si sa planificam si sa ne desfasuram misiunea astfel incat sa obtinem o asigurare rezonabila privind masura in care formatul electronic al situatiilor financiare individuale ale Societatii este intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu Regulamentul ESEF. Natura, plasarea in timp si extinderea procedurilor selectate depind de rationamentul nostru, incluzand o evaluare a riscului de denaturari semnificative raportate la cerintele Regulamentului ESEF cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

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

Independenta noastra si controlul calitatii

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

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

Sumarul procedurilor efectuate

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

- am obtinut o intelegere a controlului intern si procesele legate de aplicarea Regulamentului ESEF in ceea ce priveste situatiile financiare individuale ale Societatii, inclusiv intocmirea situatiilor financiare individuale ale Societatii in format XHTML
- am testat validitatea formatului XHTML aplicat
- am verificat daca formatului electronic al situatiilor financiare individuale (XHTML) corespunde situatiilor financiare individuale auditate.

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

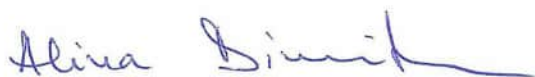
Opinie asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare individuale cu cerintele Regulamentului ESEF

Pe baza procedurilor pe care le-am desfasurat, in opinia noastra, formatul electronic al situatiilor financiare individuale este intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele Regulamentului ESEF.

In numele,

Ernst & Young Assurance Services SRL
Bd. Ion Mihalache 15-17, etaj 21, Bucuresti, Romania

Inregistrat in Registrul Public electronic cu nr. FA77



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

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Firma de audit: ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA77

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Auditor financiar: Dimitriu Alina
Registrul Public Electronic: AF1272

Bucuresti, Romania
24 martie 2022

DECLARATIE

in conformitate cu prevederile art.30 din Legea contabilității nr.82/1991

S-au întocmit situațiile financiare anuale la 31/12/2021 pentru:

Entitate: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

Județul: 40--BUCURESTI

Adresa: localitatea BUCURESTI, Sos. București-Ploiești, Nr. 172-176, Clădirea A, Et. 1,
tel. 0212307570

Număr din registrul comerțului: J40/7228/2018

Forma de proprietate: 34--Societăți comerciale pe acțiuni

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

Cod unic de înregistrare: 1553483

Subsemnata Mihaela Iuliana Urda,

conform art.10 alin.(1) din Legea contabilității nr.82/1991, având calitatea de Președinte al Consiliului de Administrație al SC Impact Developer& Contractor îmi asum răspunderea pentru întocmirea situațiilor financiare anuale individuale la 31/12/2021 si confirm următoarele:

a) Politicile contabile utilizate la întocmirea situațiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementările contabile aplicabile.

b) Situațiile financiare anuale oferă o imagine fidela a poziției financiare, performantei financiare si a celorlalte informații referitoare la activitatea desfășurată.

c) Persoana juridica își desfășoară activitatea in condiții de continuitate.

Semnătura

DECLARATIE

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

Prin prezenta declarăm ca, după cunoștințele noastre, situațiile financiar-contabile anuale (individuale si consolidate) la 31 decembrie 2021 întocmite in conformitate cu standardele contabile aplicabile oferă o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit si pierdere ale Societății si respectiv ale subsidiarelor sale incluse in procesul de consolidare a situațiilor financiare, si Rapoartele Consiliului de Administrație (asupra situațiilor financiare consolidate) întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, astfel cum este prevăzut in Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 cu modificările si clarificările ulterioare) cuprind o analiza corecta a dezvoltării si performanțelor Societății si respectiv ale subsidiarelor sale incluse in procesul de consolidare a situațiilor financiare, precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activității desfășurate.

Președinte al Consiliului de Administrație

Mihaela Iulia Urda

Director General

Constantin Sebesanu

Director Financiar

Claudiu Bistriceanu

IMPACT

Developing Sustainable Communities
Since 1991



REPORT

Board of Directors

2021

Dear shareholders and partners of the company,

The year 2021 was an anniversary year for IMPACT, with the marking of the 30 years since its establishment, 25 years of listing on the Bucharest Stock Exchange and obtaining a distinction of being among the top 3 companies listed on the Romanian stock exchange that have stood the test of time. These milestones have reconfirmed the strength of the business model and the preparation for a new stage, by launching a development strategy for the next 6 years, an ambitious financing plan and firm sustainability commitments for our communities. If 500,000 square meters have been built in the past years, the next 6 can total one million square meters by building long-term partnerships with shareholders, financial institutions, business partners and employees.

2021 marked the first year of a new production cycle, the capitalization and consolidation of the company, but also the preparation of the land for further developments. The challenge of the year was the increase of approximately 22% in the prices of construction materials, which we managed to manage agilely and prudently, both through partnerships with suppliers and in relation to customers.

At the end of the year, the company had construction permits for 1,800 apartments, with a growing demand for the homes we offer, with a high degree of comfort, with generous areas and located in areas with "green" neighborhoods.

Operationally, the year 2021 marked the beginning of construction for the expansion or start of new projects, which for the residential segment lasts about 3 years.

It was a year in which we optimized processes, invested, bought land and took concrete steps for expansion in the most important cities of the country.

We completed the first ensemble in Bucharest built to BREEAM Excellent standards, Luxuria Residence, the first in the area of the Bucharest Exhibition, with a total current value estimated at EUR 150 million.

Work has progressed on the current portfolio of projects, in particular for the Greenfield Băneasa complex through new project phases, including multi-store car parks and the use of geothermal water for the heating system, as well as the construction of the largest community center in a residential area, with fitness center, office building, shopping center, school and kindergarten. The works for the Boreal Plus project in Constanța were continued.

As a result, we have seen an increase in customer interest, as evidenced by the number of pre-sales.

The national expansion continued with the acquisition of a new land in Iași on which we will develop the Greenfield Copou ensemble. The new complex will be one of the largest sustainable projects in the region of Moldova, meeting the criteria of nZEB and BREEAM Excellent and will have over 1,000 apartments.

The operating result at group level totaled 98.5 million lei, a slight increase compared to 2020, in the context of lower sales revenues amid reduced stocks. In 2021 the gross margin was 36%, up from 31% last year. Starting with 2022, the previously signed pre-sales will be capitalized, as the projects will be completed, being fully reflected in revenues, while maintaining the gross margin. The company has also embarked on an extensive internal consolidation process, with preliminary group financial results indicating an increase in equity.

The share price at BVB registered an advance of 120% in 2021, amid higher trading volumes, the company crossing for the first time the threshold of 1 billion lei for market capitalization. The dialogue with local and international investors has been intensified, with the aim of increasing the attractiveness of the company's actions. The shares benefited from the market-making service provided by BRK Financial Group throughout the year. Thus, on December 31, 2021, IMPACT met the liquidity criteria to be included in the FTSE Global Micro Cap Index, effective with March 21, 2022. Meeting the FTSE Russell criteria is an important reconfirmation of the effectiveness of the company's chosen development strategy and implementation actions. best practices in corporate governance and investor communication.

The principles of sustainability and the green economy were assumed by the whole team and the whole medium and long term strategy was outlined around them. All IMPACT developments are designed to respect the principles of sustainability, using sustainable technologies, respectively using alternative energy sources, "smart city" solutions, electric mobility solutions.

In 2021 we set up an ESG department which, in addition to outlining and implementing environmental, social and corporate governance principles and objectives, will provide investors with a strategy in this direction and non-financial reporting, in accordance with the company's obligations to future issues of green bonds.

The company's development strategy for the next 6 years, with two complete development cycles, includes the completion of ongoing projects and the start of new projects, mainly on existing land in the portfolio.

All this will support the increase of the company's value through continuous expansion at national level and the diversification of the portfolio of products and services. The company aims to develop more than one million square meters and more than 10,000 homes in the middle segment - affordable, by 2027. This plan includes the construction of affordable housing, which integrates elements that promote both a healthy lifestyle in green areas, as well as an active social and cultural life for community members.

Looking to the future, **new stages of the financing program** will continue, as far as the financial markets allow, in order to achieve our proposed objectives and implement the strategy undertaken for the next 6 years.

We have all the prerequisites to achieve our ambitious medium-term goals and through our sustainable vision we aim to make a difference in the residential sector in Romania. The entire IMPACT management team is committed **to increasing the long-term value of the company**, along with shareholders, employees and all stakeholders, whom we thank for their continued trust and support over the past year.

TABLE OF CONTENTS

2021 HIGHLIGHTS	5
IMPACT GROUP OVERVIEW	9
PROJECT PORTFOLIO	11
ACTIVITY OF IMPACT IN 2021	19
A SUSTAINABLE IMPACT (ESG)	25
RESIDENTIAL MARKET	27
STRATEGY HIGHLIGHTS	30
FINANCIAL RESULTS	32
BOARD OF DIRECTORS AND EXECUTIVE MANAGEMENT	34
MAIN RISKS AND UNCERTAINTIES	36
CORPORATE GOVERNANCE	37
IMPACT ON THE CAPITAL MARKET	39
EPRA NET ASSET VALUE	41
APPENDICES	43

2021 HIGHLIGHTS



FINANCIAL AND OPERATIONAL

- **37% increase** in sales commitments (pre-sales) signed in 2021 vs. 2020 with new projects accounting for 75% of the sales commitments.
- **441** sales commitments and reservations as at 31 December 2021, with a package value of **EUR 46.65 million (RON 230 million)**, that will translate in sales, as apartments will be finalized in the following periods. 183 apartments sold in 2021 (368 in 2020) and revenues booked in the same period, of which 140 apartments in LUXURIA EXPOZITIEI REZIDENCE (“LUXURIA EXPOZITIEI”), 39 apartments in GREENFIELD BANEASA RESIDENCE (“GREENFIELD BANEASA”), 1 villa in BOREAL PLUS and 3 units in older projects developed by **IMPACT GROUP (“IMPACT”)**.
- **RON 138 million** revenues and **RON 49.8 million** gross profit in 2021 (RON 204.3 million revenues and RON 63 million gross profit in 2020). This reflects the current stage of **IMPACT**’s activity, namely a new development cycle translating into low completed inventory for which sales and related revenues can be recorded. As at 31 December 2021, there were 1,605 permitted units located in Bucharest and Constanta (1,038 already with construction started) while additional 2,615 units located in Iasi, Bucharest and Constanta are in various stages of permitting.
- Acquisition of a plot of land of **2.6 ha** in Iasi that completes the land acquired late 2020. The entire **5 ha** plot of land will be used to develop GREENFIELD COPOU (1,062 apartments), in one of the city’s prime locations near the botanical garden.

IFRS NAV

717 mRON

+ 76 mRON (2020: 641 mRON)

EPRA NRV

1,044 mRON

+ 127 mRON (2020: 917 mRON)

Sales

138 mRON

- 66 mRON (2020: 204 mRON)

Pre-sales for apartments as at 31 Dec 2021

230 mRON

+ 112 mRON (2020: 118 mRON)

2021 HIGHLIGHTS



FINANCIAL AND OPERATIONAL

- The process of expanding **IMPACT's** activity and its nationwide presence was secured through additional financing resulting in 32% increase in loans and borrowings balance, as well as through **IMPACT's** own resources and 26% decrease in cash compared to 31 December 2020. As approved by the majority of the shareholders, **IMPACT** plans to secure further financing from share capital increase and bonds issuance.
- Loans and borrowings stood at **28%** of total assets as at 31 December 2021 (26% as at 31 December 2020). In 2021, **IMPACT** used bank loans for the financing of the last 130 apartments of LUXURIA EXPOZITIEI, the first 209 apartments developed in BOREAL PLUS and 138 apartments developed in GREENFIELD BANEASA, as well as a working capital line.
- GREENFIELD PLAZA BANEASA advanced stage of construction adds value to GREENFIELD BANEASA project. GREENFIELD PLAZA BANEASA is a community center with a strip-mall covering the communities' necessities and a wellness center.
- Strong land bank owned by **IMPACT** (approximately **73.5 ha**) with potential for development of other **6 projects** GREENFIELD BANEASA (new phases), BOREAL PLUS, GREENFIELD COPOU RESIDENCE ("GREENFIELD COPOU"), LUXURIA CITY CENTER and GREENFIELD WEST with an estimated market value of more than **2 billion euro**.
- Completion of **189 new units**, of which **41** apartments in GREENFIELD BANEASA, **18** villas in BOREAL PLUS and for the last **130** apartments in LUXURIA EXPOZITIEI (reception with the authorities completed and dismantling / registration estimated to take place at the beginning of 2022).
- Equity stood at **59%** of total assets as at 31 December 2021 and have recorded an increase of 11% compared to 31 December 2020, due to positive net results for 2021 (RON 706.3 million as at 31 December 2021 vs. RON 640.8 million as at 31 December 2021).



2021 HIGHLIGHTS



OUTLOOK FOR 2022

- **Start Pre-Sales** for project phases for which construction is estimated to start in 2022.
- Continuing sales for apartments that were completed at the end of 2021 – LUXURIA EXPOZITIEI, completed phases of GREENFIELD BANEASA and BOREAL PLUS.
- Completion of 829 apartments in GREENFIELD BANEASA and 209 apartments in BOREAL PLUS (sales estimated to start in Q4 2022).
- Completion of GREENFIELD PLAZA BANEASA and the HQ building of **IMPACT**.
- Operating GREENFIELD PLAZA BANEASA and earning related revenues.
- Obtaining building permits and starting the works for related phases in GREENFIELD BANEASA and GREENFIELD COPOU.
- Obtaining financing for the ongoing projects, inclusive through bond issuance and share capital increase.
- Potential acquisition of new plots of land, in line with **IMPACT**'s strategy to complete land bank.

RELEVANT ASPECTS

- Election of the members of the Board of Directors of **IMPACT** for a term of four years (28 April 2021 – 28 April 2025), namely: Iuliana Mihaela Urdă (Chairman of the Board of Directors), Ruxandra- Alina Scarlat, Daniel Pandeale, Intrepid Gem SRL (Petru Văduva) and Sorin Apostol.
- Appointment of Constantin Sebeșanu as General Manager for a term of four years, starting with 28 April 2021. He replaced Mr. Sorin Apostol, who holds the position of Executive Director, starting with the same date. In order to accommodate its ambitious development strategy, the Company's management team was strengthened through appointment of a HR manager (July 2021), ESG & Compliance Officer (July 2021) and Head of Development Department (October 2021).
- Increase of **IMPACT Developer & Contractor** share capital, by contribution in cash, with a cumulative number of shares not exceeding 775,000,000 was decided by the Extraordinary General Meeting of Shareholders held on 20 August 2021.

2021 HIGHLIGHTS



OTHER ASPECTS

- In 2021, **IMPACT** established the **ESG (Environmental, Social and Governance)** department, responsible with drawing and implementing the principles and objectives of environment, social and corporate governance, in line with the values assumed by the company in its real estate development activity – integrity, transparency, innovate and lead, respect the environment and build sustainably, responsibility and motivation. The ESG department manages the application of the **Green Bond Framework**, on the basis of which **IMPACT** intends to issue green bonds to finance and refinance existing projects, built using green, sustainable technologies and contributing to the environmental objective of climate change mitigation and to the achievement of the United Nations Sustainable Development Goals.
- On 3 January 2022, there were subscribed 84,231,295 new shares with a subscription value of RON 58,961,906.50. Therefore, in January 2022, the share capital of **IMPACT Developer & Contractor** was increased from RON 393,750,000 to RON 414,807,823.75, the new number of shares being 1,659,231,295.
- Starting with IMPACT's shares are included in FTSE Global Micro Cap indices, starting 21 March 2022.



IMPACT GROUP OVERVIEW

- 31 years of leadership, innovation and excellence in real estate
- Since its establishment in 1991, **IMPACT Developer & Contractor (“IMPACT D&C”)** ranked on the Romanian real estate market as an innovative company
- **IMPACT D&C** is the first real estate developer after the communist era, established with 100% Romanian capital
- In 1996 **IMPACT D&C** was listed on the Bucharest Stock Exchange (“BSE”), whereby **IMPACT D&C** has become the first representative of the real estate development and construction sector listed on the Stock Exchange
- In 2006 the shares of **IMPACT D&C** were promoted to Category I of the Stock Exchange and in 2015 to the Premium category



Expansion
at national
level



17
residential
compounds



4,500+
units
built



+11.500
inhabitants

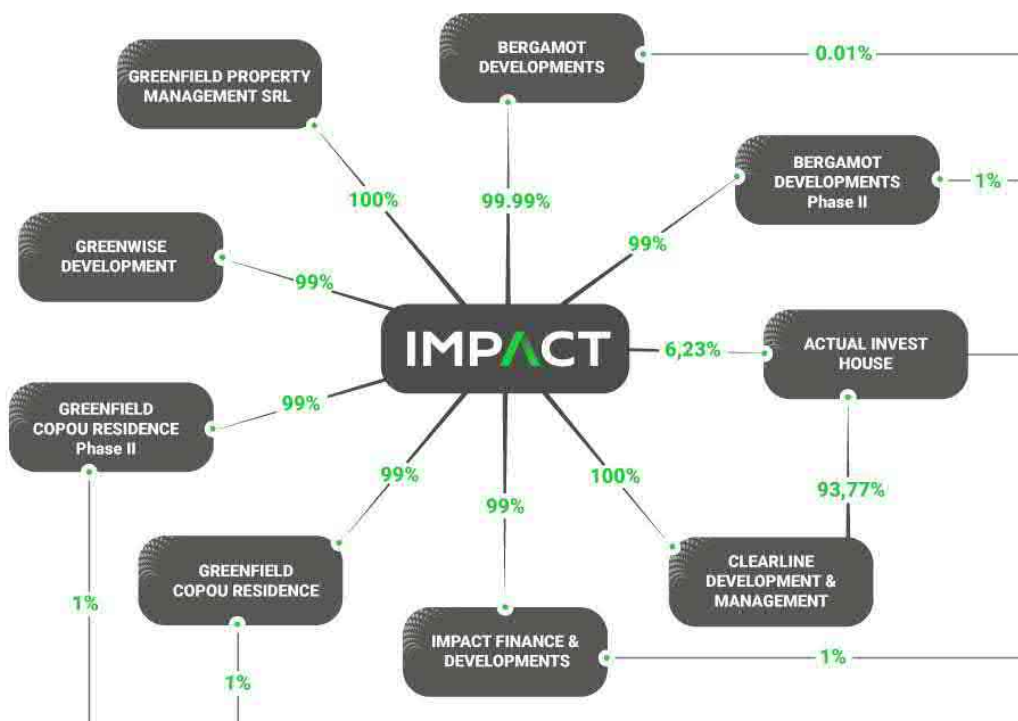


500k+
sqm built



EUR 650+ Mn
investments

IMPACT Group as at 31 Dec 2021



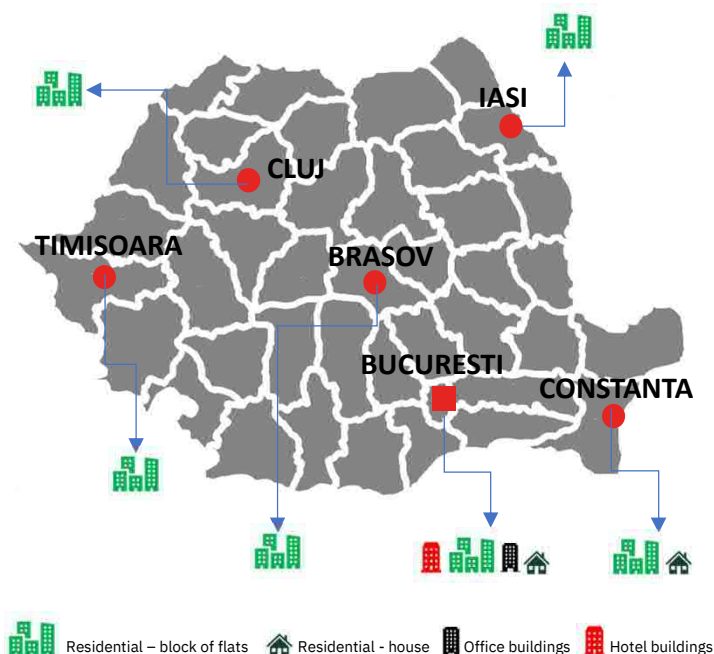
- **IMPACT D&C**, parent company, which develops the following projects: GREENFIELD BANEASA RESIDENCE, BOREAL PLUS, LUXURIA CITY CENTER and GREENFIELD WEST
- **Bergamot Developments SRL** and **Bergamot Developments Phase II SRL** with real estate development as main object of activity; they have developed the LUXURIA EXPOZITIEI project
- **Greenfield Copou Residence SRL** with real estate development as main object of activity, was established in December 2019 and develops the GREENFIELD COPOU RESIDENCE project
- **Greenfield Copou Residence Phase II SRL** with real estate development as main object of activity; established in February 2021
- **Greenwise Development SRL** with real estate development as main object of activity; established in February 2021
- **Actual Invest House SRL**, the company that provides management services for new residential, retail and commercial developments
- **Impact Finance & Developments SRL** has a role in diversifying the range of services related to residential sales. Impact Finance & Developments collaborates with financial institutions in Romania in order to offer advantageous lending solutions for clients who purchase dwellings
- **Greenfield Property Management SRL** with the real estate development as main object of activity; established in May 2021
- **Clearline Development and Management SRL**, a project company through which **IMPACT** was about to develop a residential project in Cluj-Napoca, in partnership with the local authority.

PROJECT PORTFOLIO

STRONG PRESENCE IN KEY FIGURES

IMPACT is committed to develop sustainable communities, with a focus on medium affordable housing projects. The environmental and social aspects are top of mind for **IMPACT** and are translated into its developments that are planned to be GREEN projects (e.g., BREEAM Excellent certification, nZEB construction standard applicable to all new buildings with permit obtained starting January 2021), use of renewable energy sources, low emission energy sources, electric mobility and man powered mobility, extended green areas, parks and playgrounds.

IMPACT has a strong landbank supporting current and future projects in attractive locations in Bucharest, Iasi and Constanta. Also, **IMPACT's** strategy is to expand its nationwide presence in big cities like Timisoara, Cluj, Brasov and is actively looking for land plots that are suitable for developing sustainable communities.



Projects in development on the owned landbank

Construction started

- GREENFIELD BANEASA RESIDENCE in Bucharest
- BOREAL PLUS in Constanta

Construction estimated to start in 2022 - 2023

- GREENFIELD COPOU RESIDENCE in Iasi
- LUXURIA CITY CENTER in Bucharest
- GREENFIELD WEST in Bucharest

Projects that will be developed on the land owned by IMPACT as at 21 Dec 2021

Project	Geo	Total Project		În construcție		În pregătire		Construcție	
Name, Location, Phase	City	GBA Sqm	Units	Units	Sqm	Units	Sqm	Start	Delivery
Greenfield Baneasa Fazele 1,2,3	București	68.953	732	732	68.953			2021	2023
Greenfield Baneasa Fazele 4,5	București	38.404	435	435	38.404			2022	2024
Greenfield Baneasa Fazele 6,7	București	50.346	598			598	50.346	2023	2026
Greenfield Baneasa Fazele 8,9,10	București	228.025	2.485			2.485	228.025	2024	2027
Luxuria City Center	București	80.000	596	-	-	596	80.000	2023	2027
Greenfield West	București	494.040	5.528	-	-	5.528	494.040	2023	2025
Greenfield Copou	Iași	99.044	1.062	-	-	1.062	99.044	2022	2025
Boreal Plus (exclusiv apartamente)	Constanța	63.658	673	341	34.225	332	29.433	2020	2026
Total		1.122.470	12.109	1.508	141.582	10.601	980.888		

The information presented in the table above are estimates. Estimates may change based on future events.

The Under construction figures refer to projects with building permit; The Pipeline figures refer to projects with land, without building permit

GBA represents the Gross Build Area of the Project, including common spaces and excluding parking

PROJECT PORTFOLIO

GREENFIELD BANEASA RESIDENCE



6,839 Units

COMPLETED UNITS	2,580
SOLD UNITS ¹	2,541
UNDER CONSTRUCTION UNITS ²	1,264
PIPELINE UNITS ²	3,083
GBA ³ under construction and pipeline (sqm)	414,316
Start construction	2020
Deliver construction	2030

¹ – as at 31 December 2021

² – **Under construction** refer to projects with building permit. **Pipeline** refer to projects with land, without building permit.

³ – GBA represents the Gross Build Area of the Project, excluding parking.



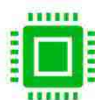
UNIQUE LOCATION

The northern area of Bucharest (District 1), framed on two sides by 900 ha of woodland: Baneasa Forest and Tunari Forest



PHASED DEVELOPMENT

The first 3 phases have been completed by 2019. Phases 4 and 5 are to be developed by the end of 2030



MIX AND FACILITIES

Current: public transport, private school, parks and playgrounds, restaurant, medical centre and supermarket, RATB

Under construction: **GREENFIELD PLAZA BANEASA** a community center with a strip-mall and a wellness center

Future: public school, public kindergarten, ride-sharing options, **GREENFIELD PLAZA BANEASA**



PERMITS

Zoning (PUZ) for more than 3,650 units related to under construction and pipeline phases, of which:

- for 1,264 units the building permit is in place
 - for 598 units the building permit was initiated
- Out of the 1,264 units with building permit, 829 units are under construction. In 2021 41 units have been completed.

PROJECT PORTFOLIO

GREENFIELD PLAZA BANEASA



Community area dedicated to **GREENFIELD BANEASA**, but with high potential to become a regular stopover for non-residents, thanks to strong anchors coming from the community center that includes a strip-mall (extensive stores network covering the communities necessities) and a wellness center (indoor swimming pools, outdoor swimming pool, tennis courts, squash facilities, dedicated spinning room and other gym facilities)

Long term contract with MEGA IMAGE, one of the strongest food anchors, already secured

Increased value of GREENFIELD BANEASA project by adding a community center. Also, **IMPACT** facilitates the development within the project of a public school (the first public school in a residential compound), of a kindergarten and of a public nursery and a church.

FEATURES	DESCRIPTION	LAND
GREENFIELD PLAZA	Office, Commercial, Services, SPA	21,496 sqm
PUBLIC SCHOOL	800 children capacity	6,000 sqm
PUBLIC KINDERGARTEN	150 children capacity	3,200 sqm
STB TERMINAL	The end line of the public transport network in Bucharest	1,375 sqm
SHUTTLE BUS STATION	Dedicated to the school and kindergarten	250 sqm*
PUBLIC NURSERY		3,933 sqm

**Included in the land surface of GREENFIELD PLAZA*

PROJECT PORTFOLIO

LUXURIA EXPOZITIEI RESIDENCE



630 Units

COMPLETED UNITS	630
SOLD UNITS¹	303
GBA² (sqm)	66,400
Start construction	2018
Delivery construction	2021

¹ – as at 31 december 2021

² – GBA represents the Gross Build Area of the Project, excluding parking..



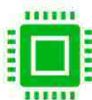
PREMIUM LOCATION

The northern area of Bucharest (District 1), between Kiseleff Blvd. and Ion Mihalache Blvd. - at the intersection between Domenii and Expozitiei



SUSTAINABLE SOLUTIONS

LUXURIA is the first up-scale residential development that received the BREEAM Excellent certification, being from the beginning designed to fit into the Class A energy and the category of green buildings



FACILITIES

Lounge space for networking and relaxation open 24/24
Fitness center with modern equipment
Unique park in Bucharest, with thematic gardens
Supervised and well organized playgrounds
Exclusive underground parking
Multiple security solutions



AREA REPUTATION

The Expozitiei – Domenii area is a very well rated one, and the proximity to the Expozitiei area is a plus. Together, they form a representative area through the newly established shopping and business centers, which is why it is currently the most desirable residential area of the Capital

PROJECT PORTFOLIO

BOREAL PLUS

691 units



EXCELLENT LOCATION

The northern area of Constanta, with quick access to the highway, the city center, educational facilities (campus and university), Ovidius Hospital, close to shopping centers and overlooking Siutghiol Lake



AREA REPUTATION

Large shopping malls like Tom and Vivo, hypermarkets, supermarkets like Carrefour, Mega Image, Kaufland, Penny Market and Auchan, convenience stores



FACILITIES

Panoramic view of the lake and the sea
Well-dimensioned and compartmentalized units
Very good quality finishes (premium)
Contemporary architecture and design
Kindergarten, playground, a small park for residents

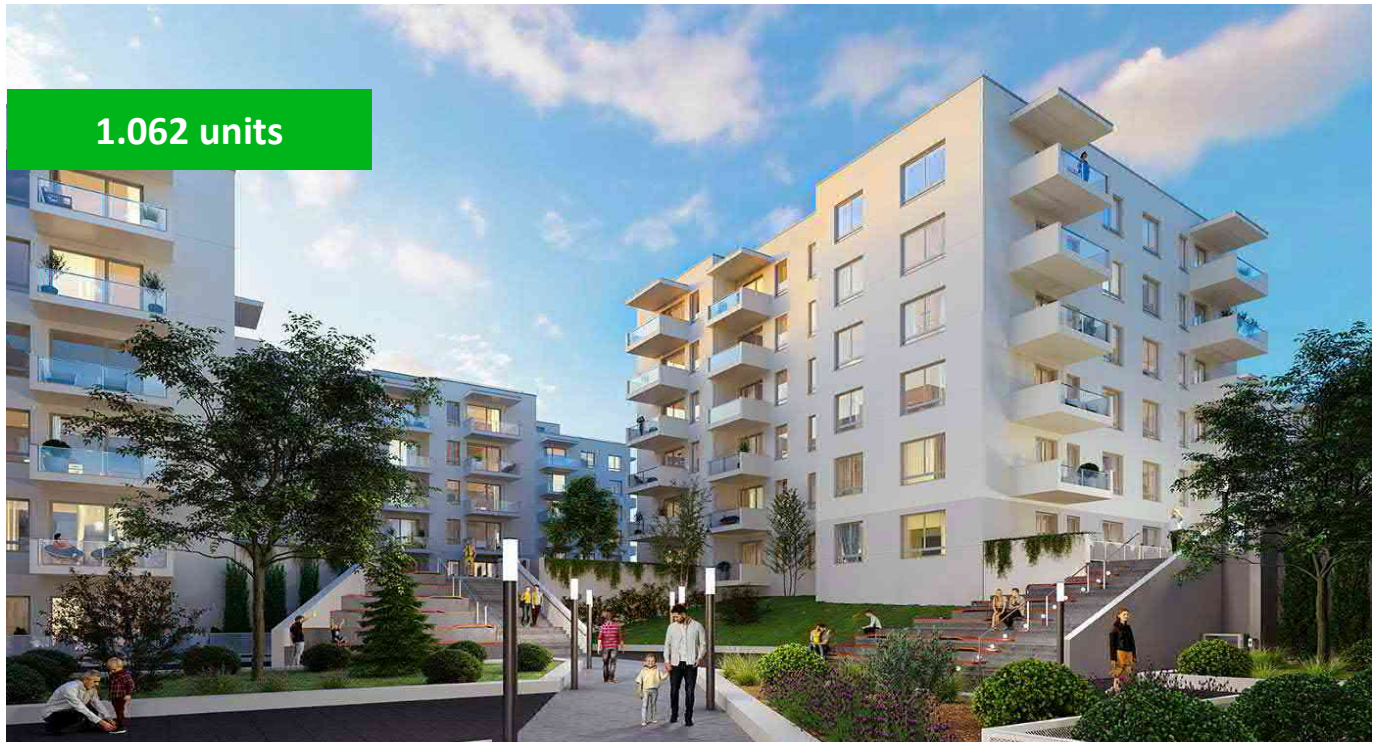


PERMITS

The building permit was obtained for 359 units (341 apartments and 18 villas)
The process for the building permit for the remaining 332 units was started

PROJECT PORTFOLIO

GREENFIELD COPOU RESIDENCE



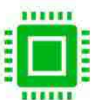
EXCELLENT LOCATION

Located on Copou Hill, offering panoramic views of the Botanical Garden and of the city. Called the "green lung of Iasi", the Copou area offers an ideal natural setting, which attracts people with its' tranquillity and fresh air. It is also a historic area and a famous university district. The ensemble will integrate harmoniously into Copou, through low-height buildings and the inclusion of large green spaces



SUSTAINABLE SOLUTIONS

The project is developed according to the sustainability principles of the BREEAM Excellent certification. At the same time, the buildings of the compound will have a close to zero energy consumption, respecting the new standard in housing construction, nZEB - which involves a sustainable design, energy saving technologies and the use of renewable energy, such as photovoltaic panels



MIX AND FACILITIES

GREENFIELD PLAZA COPOU, a community center that includes a strip-mall, gym and wellness center

15,000 sqm of green spaces, ensuring relaxing areas and playgrounds

Kindergarten and after-school

Fitness center



PERMITS

Zoning (PUZ) in place

The process for obtaining the building permit is ongoing and it is estimated that the building permit will be obtained in the first quarter of 2022

PROJECT PORTFOLIO

GREENFIELD WEST



EXCELLENT LOCATION

Located in the western area of Bucharest, an area that is booming, being of interest to the developers of office buildings, which continue to build in order to meet the demand of multinationals



TRUSTED BRAND

GREENFIELD is a well-known brand, which enjoys credibility in the market, increasing the confidence of new buyers, regardless of the construction stage of GREENFIELD WEST project. Continuing the brand message, the new neighborhood will create a community responsible for the environment, interested in a healthy life



MIX AND FACILITIES

GREENFIELD WEST PLAZA, a community center that includes a strip-mall, gym and wellness center

Playgrounds

Storage



PERMITS

Zoning (PUD) in place

The process for obtaining the building permit was started

PROJECT PORTFOLIO

LUXURIA CITY CENTER

596 units



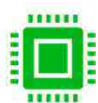
PREMIUM LOCATION

Located in Barbu Vacarescu, near the central and business areas of Bucharest, one of the hottest areas for real estate development in the recent years



TRUSTED BRAND

A future LUXURIA brand project, which will offer a spectacular view over the city, being surrounded by green spaces and lakes. With an architecture and a concept similar to LUXURIA EXPOZITIEI, which received international recognition, the new project aims to raise the quality standard of housing in the premium segment



MIX AND FACILITIES

Will include a 5* Hotel & Suits
Commercial area of approximately 8,000 sqm
GBA

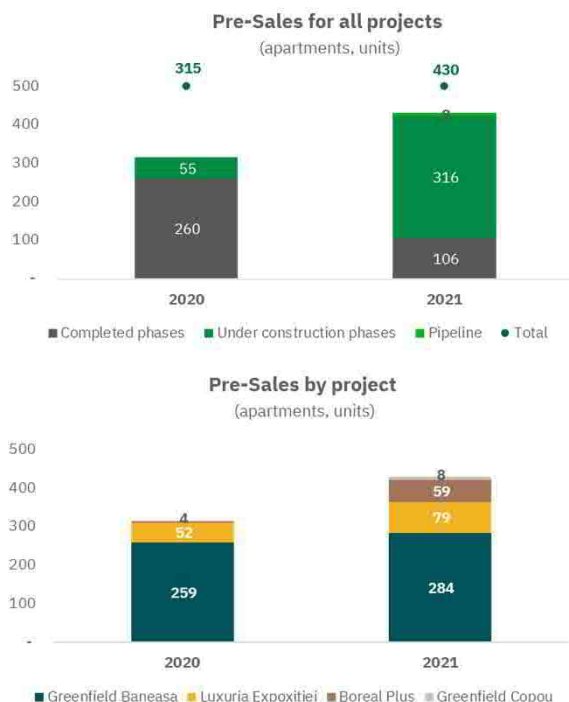


PERMITS

The start of the process for obtaining the building permit is planned

ACTIVITY OF IMPACT IN 2021

PRE-SALES FOR 2021

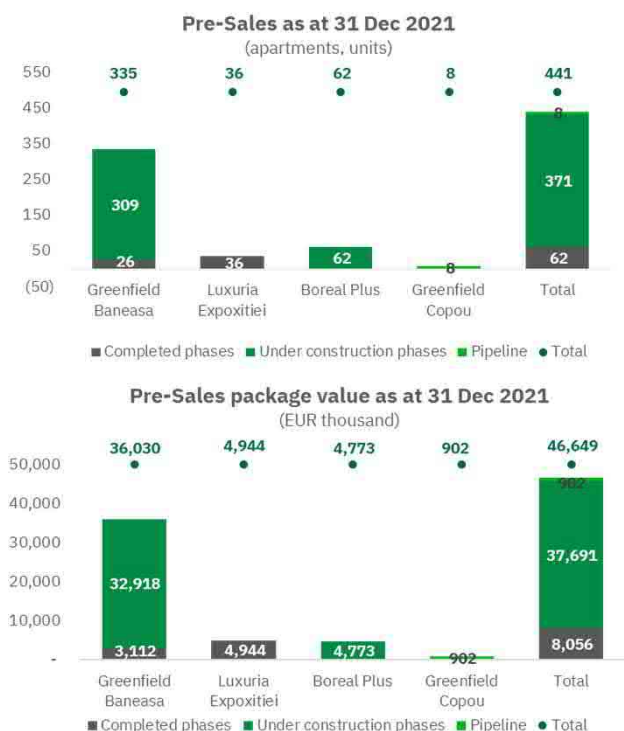


Pre-Sales recorded in 2021 were 37% higher compared 2020, namely 430 apartments pre-sold in 2021 (34,652 sqm, built saleable area) vs. 315 apartments pre-sold in 2020 (26,754 sqm, built saleable area).

The increase in Pre-Sales was driven by projects under development which account for 75% of the Pre-Sales made in 2021 (17% in 2020), as **IMPACT** managed to sell almost entirely the completed developments and entered a new development cycle.

Pre-Sales refer to pre-sale contracts and reservation and are not recorded as revenues until the apartments are sold, i.e. apartments are delivered to customers and the sale-purchase contracts are concluded.

PRE-SALES AS AT 31 DECEMBER 2021



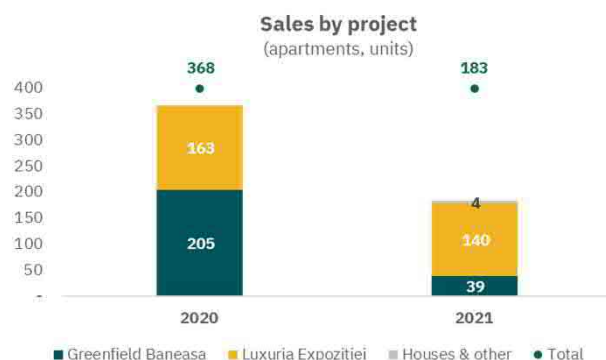
As at 31 December 2021, **IMPACT** had in place pre-sale contracts and reservations for 441 apartments with a built saleable area of 33,526 sqm and a package value of EUR 46.65 million (e.g. the value of the parking related to the apartments included in the value of the package).

Of these, 86% refer to projects under development (379 apartments, EUR 38.6 million package value) and 14% refer to completed projects (62 apartments, EUR 8.05 million package value).

Pre-Sales in place as at 31 December 2021 are estimated to be translated into revenues between 2022 and 2024, as the related project phases are completed.

ACTIVITY OF IMPACT IN 2021

2021 SALES



Sales recorded in 2021 reflect the new development cycle of **IMPACT's** projects. As such projects under development will contribute to revenues as they are completed and sales are made.

2021: 183 units, of which 179 apartments in GREENFIELD BANEASA and LUXURIA EXPOZITIEI (16,582 sqm built saleable area, plus related parking spots, storage and court yards), 1 villa in BOREAL PLUS and 3 units in older projects. Additionally, 81 individual parking spots were sold.

2020: 368 apartments in GREENFIELD BANEASA and LUXURIA EXPOZITIEI (30,864 sqm built saleable area, plus related parking spots, storage and court yards). Additionally, 16 individual parking spots were sold.

CONTRACTED APARTMENTS AS AT 31 DECEMBER 2021

Completed phases 2007 - 2021 as at 31 Dec 2021

Project	Total Apartments	Sales & Pre-Sales		Available for sale
	units	units	%	
Greenfield Baneasa	2,589	2,572	99.3%	17
Luxuria Expozitiei*	630	339	53.8%	291
Boreal Plus**	18	1	5.6%	17
Total	3,237	2,912	90.0%	325

* 130 apartments for which the construction and reception with the authorities were completed in 2021, the dismantling / registration of the apartments is in progress and it is estimated that the process will be completed in February 2022

** 18 villas completed and registered in October 2021

Under construction phases as at 31 Dec 2021

Project	Total Apartments	Pre-Sales		Available for sale
	units	units	%	
Construction started*	829	309	37.3%	520
Construction to be started**	435	-	0.0%	435
Greenfield Baneasa	1,264	309	24.4%	955
Construction started*	209	62	29.7%	147
Construction to be started**	132	-	0.0%	132
Boreal Plus	341	62	18.2%	279
Total construction started	1,038	371	35.7%	667
Total construction to be started	567	-	0.0%	567
Total	1,605	371	23.1%	1,234

* The building permit in place and under construction as at 31 December 2021

** The building permit in place and the construction estimated to start in 2022/2023

As at 31 December 2021, 90% of completed units during 2007-2021 were contracted, considering both Sales and Pre-Sales. Completed units for GREENFIELD BANEASA, the product addressed to the middle segment of the residential market, were 99% contracted as at 31 December 2021.

As at 31 December 2021, **IMPACT** had 1,605 units under construction, of which for 1,038 the construction was started and the construction for the remaining 567 units is expected to start in 2022/2023.

Approximately 36% of under construction units for which the construction was started were pre-sold as at 31 December 2021. On a project basis, these were 37.3% pre-sold units for GREENFIELD BANEASA and 29.7% pre-sold units for BOREAL PLUS.

ACTIVITY OF IMPACT IN 2021

LAND OWNED AS AT 31 DECEMBER 2021

Location	City	Project	Surface (ha)	IFRS book value (RONm)	IFRS book value (EURm)	EPRA value (RONm)	EPRA value (EURm)
Baneasa	Bucharest	Greenfield Baneasa	39.2	329.3	66.6	406.5	82.2
Blvd. Timisoara - Ghencea	Bucharest	Greenfield West	25.9	128.2	25.9	128.2	25.9
Barbu Vacarescu	Bucharest	Luxuria City Center	2.5	163.5	33.1	163.5	33.1
Zenit	Constanta	Boreal Plus	4.1	9.0	1.8	35.0	7.1
Iasi	Iasi	Greenfield Copou	5.0	37.6	7.6	42.3	8.5
Oradea	Oradea	Lotus	2.9	3.1	0.6	3.1	0.6
Blvd. Expozitiei	Bucharest	Luxuria Expozitiei	0.7	13.6	2.7	13.6	2.7
Other	Neptun, Voluntari	n.a.	9.0	5.5	1.1	5.5	1.1
Total			89.4	689.8	139.4	797.7	161.2

Note 1: The EPRA value considers the market value based on the revaluations performed by Colliers Valuation and Advisory as at 31 December 2021 (the investment value and the market approach where the investment value has not been determined)

Note 2: 0.59 ha for Luxuria Expozitiei refer to 130 apartments for which the construction was completed and for which the dismantling will be done after 31 December 2021

Note 3: 12.45 ha represent infrastructure for the already developed projects, of which 7.8 ha for Greenfield Baneasa, 0.11 ha for Luxuria Expozitiei and 4.54 ha for other projects (Voluntari mainly). These were considered at net book value for EPRA calculation

Note 4: The FX rate used to translate the RON denominated amounts in EUR - 4.9481 RON/EUR

As at 31 December 2021, **IMPACT** owned 89.4 ha of land with a book value of RON 690 million (17% higher than as at 31 December 2020), land mainly intended for the development of new projects and related to infrastructure. Of this, approximately 73.5 ha represent the land bank on which new projects are to be developed.

Compared to 31 December 2020, except for the acquisition of a 2.6 ha plot of land in Iasi where the GREENFIELD COPOU project is developed and 0.99 ha included in the dismantling of apartments completed in 2021, there were no important changes for the land owned by **IMPACT**.

The EPRA value of the land was estimated based on revaluations performed by Colliers Valuation and Advisory as at 31 December 2021 (the investment value and the market approach where the investment value has not been determined).

The EPRA value of land estimated as at 31 December 2021 was of RON 797.7 million, 16% higher than the IFRS book value at the same date and 23% higher than the EPRA value of land estimates as at 31 December 2020 (market approach).

ACTIVITY OF IMPACT IN 2021

THE DEVELOPMENT ACTIVITY

In 2021, **IMPACT**'s activity was focused on developing the projects that are currently under construction as well as on the process for obtaining the necessary permits for developments for which the construction is planned to start in 2022-2023, projects developed on the landbank already owned.

In 2021, the construction was in progress for project phases in GREENFIELD BANEASA and BOREAL PLUS (with building permits in place).

The permitting process was started for future phases of GREENFIELD BANEASA, GREENFIELD COPOU, LUXURIA CITY CENTER and GREENFIELD WEST.

The projects are planned and developed in several phases and stages that can span for more than 3 - 10 years (including permitting, construction start), depending on the size of the project.

In 2021, **IMPACT** completed the construction for 189 apartments:

- the last 130 apartments of LUXURIA EXPOZITIEI (the dismantling / registration is in progress and is estimated to be finalised in February 2022)
- 41 new apartments in GREENFIELD BANEASA
- 18 villas in BOREAL PLUS.

LEGAL ASPECTS

IMPACT is involved in several lawsuits, main being presented below:

➤ **The litigation regarding the land located in Blvd. Barbu Vacarescu**

In 2017, the **IMPACT D&C** initiated a lawsuit against Cefin Real Estate Development BV S.R.L. ("Cefin") requesting the cessation of the joint ownership having as object the land with an area of 78,970 sqm in Bucharest, Blvd. Barbu Văcărescu, land owned by **IMPACT D&C** and Cefin.

On 30 September 2021, the District 2 Court of Bucharest pronounced Decision no. 9923, by which it ordered the following:

- a) Assignment to **IMPACT D&C** of a land area of 25,424 sqm - the lot from the North;
- b) Assignment to Cefin of a land area of 50,848 sqm - the central lot and the South lot;
- c) Obligation of **IMPACT D&C** to pay to Cefin a sum in the amount of EUR 1,418,540.64, within 6 months from the date of finality of the decision;

- d) Obligation of Cefin to pay to **IMPACT D&C** the amount of RON 3,708,054.53, as court costs (2/3 of the stamp duty and attorney's fees).

Cefin appealed against the Sentence no. 9923 pronounced on 30.09.2021 by the District 2 Court. The first term in the appeal has not been established. Cefin criticizes the solution of the first instance, as he would have ordered the exit from the indivision, without first ordering the approval of the expertise report in the topography specialty by the competent cadaster and real estate advertising office and does not request the change of the Sentence.

➤ **The litigation regarding the land located in Blvd. Prelungirea Ghencea**

In File No. 5737/3/2018 initiated by the **IMPACT D&C** having as its object a claim against the Romanian State and the Bucharest City Hall regarding the land situated in Blvd. Prelungirea Ghencea 402-412 ("Ghencea Land"), the Company obtained favorable decisions pronounced by the Bucharest Tribunal and the Bucharest Court of Appeal.

ACTIVITY OF IMPACT IN 2021

LEGAL ASPECTS

➤ The litigation regarding the land located in Blvd. Prelungirea Ghencea

According to Decision No. 2651 dated 22.11.2019, Bucharest Tribunal stated that **IMPACT D&C** has a valid property right over the Ghencea Land, and by Decision No. 1246 dated 06.10.2020, the Court of Appeal rejected the appeals filed by the adverse parties and upheld Decision No. 2651 dated 22.11.2019 of the Bucharest Tribunal as thorough and legal. Decision no. 1246 of 06.10.2020 of the Bucharest Court of Appeal may be appealed within 30 days from the communication.

Decision No. 2651 dated 04.10.2021 issued by Bucharest Court of Appeal was communicated to **IMPACT D&C** on 04.10.2021.

The Romanian state appealed. The appeal will be resolved by the ICCJ.

➤ The litigation initiated by Asociația Locuitorilor Cartier Greenfield

In the file No. 5856/3/2021 registered with the Bucharest Tribunal, Administrative and Fiscal Litigation Section, **IMPACT D&C** was subpoenaed as Defendant.

The file was initiated by Asociația Locuitorilor Cartier Greenfield and has as its object the suspension and annulment of the administrative act HCGMB 705 / 18.12.2019 approving the Alea Teisani Zonal Urban Plan - Black Forest Road no. 56-64, suspension and annulment of Building Permits no. 434/35 / P / 2020 and no. 435/36/ P / 2020, annulment of preliminary approvals, cancellation of works. The application for legal action was initially filed against the Municipality of Bucharest, CGMB, the Mayor of Sector 1 Bucharest, the Bucharest Environmental Protection Agency and **IMPACT D&C**.

The dispute is now closed.



ACTIVITY OF IMPACT IN 2021

LEGAL ASPECTS

➤ Litigation initiated by **IMPACT D&C** regarding Lomb residential project in Cluj-Napoca

IMPACT D&C and its subsidiary - 100% owned (Clearline Development & Management SRL - "Clearline") are involved in two litigation against the Municipality of Cluj-Napoca, in connection with an association agreement concluded in 2007 for the development of Lomb residential project in Cluj-Napoca .

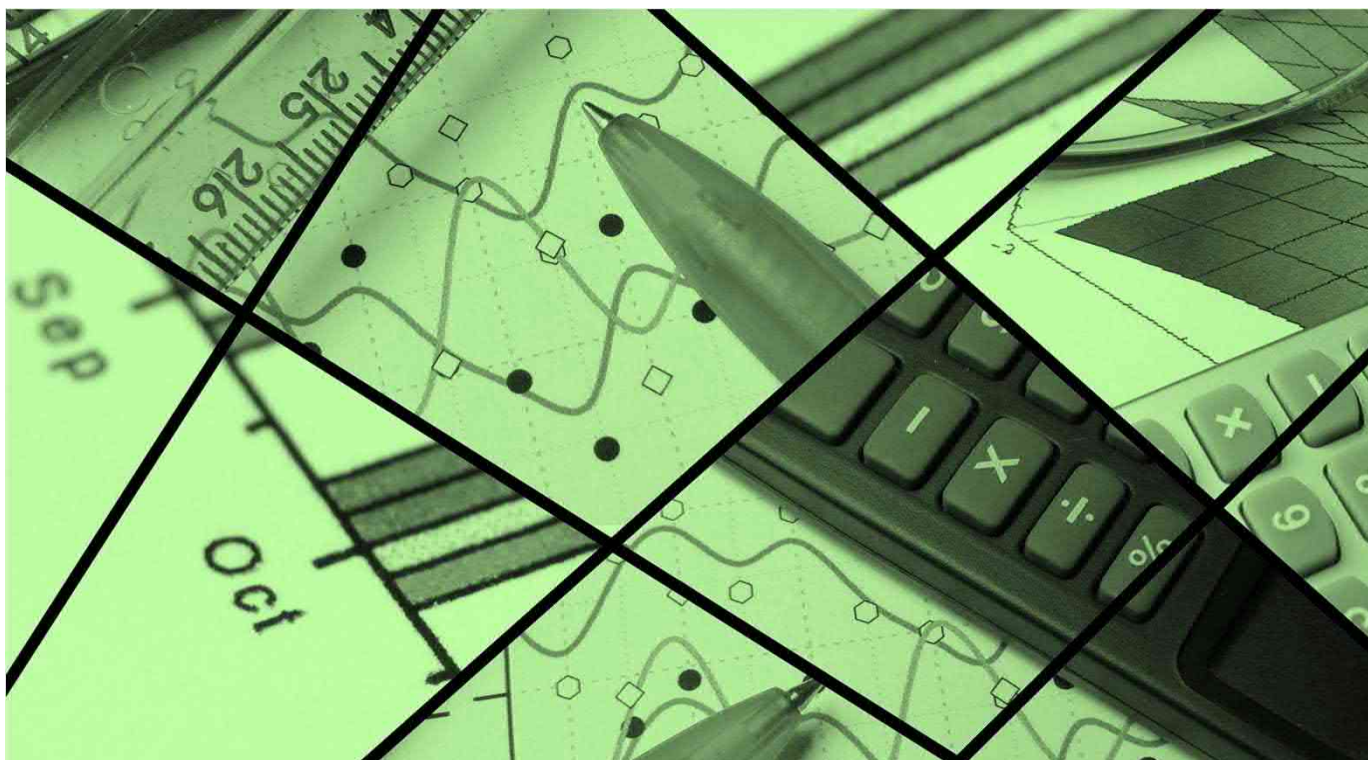
In both cases, **IMPACT D&C** and respectively, Clearline, requested the recovery from Municipality of Cluj-Napoca the funds invested to carry out the real estate project.

In the File No. 79/1285/2012, **IMPACT D&C** requested the recovery of the amount of 4,786,324 lei principal plus penalties of 2,238,738 lei. The application for legal action was rejected by Cluj Tribunal. The litigation is currently in the appeal stage before the Cluj Court of Appeal.

The next court hearing is scheduled for 01 February 2021, date by which the accounting expertise report must be submitted.

The litigation initiated by Clearline, by which it requested the recovery of the amount of approx. 17 million lei is registered with Argeş Tribunal, in the first procedural phase, in the stage of administration of evidence.

The next term in this case is 20 January 2022. Clearline has filed a claim for an increase of the amount of the subject of the lawsuit to the amount of 24,532,741.65 LEI (VAT included) as damage caused to Clearline (Lomb) by defendant resulting from the execution of the "Dealul Lomb District" project, to which is added the penalizing legal interest calculated until 01.04.2021 in a total amount of 13,862,967.16 LEI. The increased amount resulted from the administration of the sample with accounting expertise.



A SUSTAINABLE IMPACT (ESG)

In 2021, we have been actively involved in several social responsibility projects, in various domains:

EDUCATION

The Bucharest General Council approved the project for **public school and kindergarten** in GREENFIELD BANEASA, the first ones in a new residential compound. **IMPACT** donated to the Bucharest City Hall a plot of land of 9,620 sq m, together with the building project of a public school and kindergarten in GREENFIELD BANEASA, in order to ensure easy schooling access to children who live in the northern part of the capital. The total value of the land and the project amounts to **EUR 1.75 million**. The project will be developed in 24 months and it will be a complete educational center, with school, kindergarten, gym, library, arts/music workshops, pedestrian alleys, green spaces, playgrounds, parking places and all the things necessary for an ultramodern educational center. The building permit was issued in September 2021. In addition a plot of land of 3,933 sqm was donated for public nursery.

We believe that a green future can be ensured by a collective awareness of the need to implement sustainability standards. In this respect, **IMPACT** was present at the conference dedicated to sustainability, organized by Business Review, where the Company talked about building sustainable residential compounds, at BREEAM Excellent and nZEB standards. **IMPACT** was also a partner of “**Non-Financial Sustainability Reporting – ESG 2021**” conference organized by Govnet and published a series of articles in the press regarding the benefits of housing units built at BREEAM Excellent and nZEB standards.

PUBLIC TRANSPORT

This year, a second STB line to **GREENFIELD BANEASA** neighborhood was introduced, the 203 route.

At the same time, according to the approved urban planning for **GREENFIELD BANEASA**, **IMPACT** made available to the municipality, free of charge, near the school and kindergarten, plots of land for a modern **STB terminal** and for mixed public functions. For the implementation of these functions and infrastructure elements, **IMPACT** allocated a budget of more than **EUR 3 million** (excluding VAT).

CARING FOR THE ENVIRONMENT

IMPACT sponsored the **Great Cleaning**, the annual event organized by the residents of Greenfield. Being at the third edition, **210 people** participated in the event this year, cleaning **80 ha of forest** and collecting approximately **2 tons** of garbage.

Given its strong commitment to reducing the impact on the environment, **IMPACT took the decision to replace the current fleet of 'traditional' automobiles (internal combustion engines) with one of electric cars**. The specialists of the ESG department have calculated that just by replacing the current fleet of cars **IMPACT** contributes to **reducing carbon emissions by about 125 tons** in the next 5 years.

A SUSTAINABLE IMPACT (ESG)

COMMUNITY INVOLVEMENT

IMPACT supported the **Romanian Creative Week festival in Iasi**, the first big event with audiences organized this year in Romania. During the festival, the Iasi community was able to participate to concerts, fashion festivals, film, visual arts and architecture, as well as contests, fairs, exhibitions, conferences, workshops and parties, between 02.06.2021 – 06.06.2021.

On the occasion of the 1st of June, **IMPACT** organized a **contest** among the children from **GREENFIELD BANEASA**. The participants prepared and distributed on social media a video with the theme "**Childhood in Greenfield**". The three winners of the contest were rewarded with a voucher for the purchase of sporting goods.

We are concerned about the quality of life in developed communities, which is why we periodically ask for feedback from residents so as to provide them with a pleasant living environment. This year we conducted a **study** on 619 Bucharest residents, divided into residents of various neighborhoods and **GREENFIELD BANEASA** residents, to see the perspectives on the quality of life during the pandemic and the aspects that contribute to the well-being of the inhabitants. The study shows that during the pandemic, **GREENFIELD BANEASA** residents considered as main advantages of the neighborhood the possibility to get outside to fresh air, the quietness, the lifestyle and the communication with neighbors. Due to the district's location, the residents have felt less exposed to the COVID-19 risks, less limited in terms of options to get outside to fresh air, and less bored. Alongside these benefits, the quality of the house, together with the outdoor green space, including the view from the home, represented the most important housing criterion for a third of **GREENFIELD BANEASA** residents.

[The study is available on the company's website.](#)

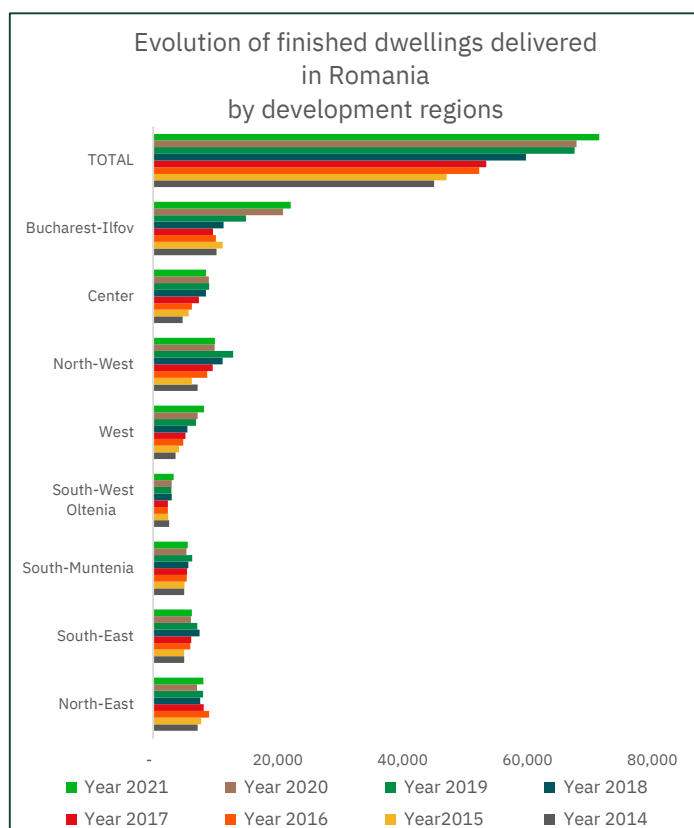


REAL ESTATE RESIDENTIAL MARKET

2021 – the second year of pandemic brought new records for real estate deliveries and transactions

OFFER

At national level, in 2021, the residential developers delivered 71,420 housing units, a 5% increase as compared to 2020, the North-East region registering the biggest increase of +15%. The Bucharest – Ilfov region has significantly reduced its annual growth, from 40% to 6%, with 22,000 housing units delivered.



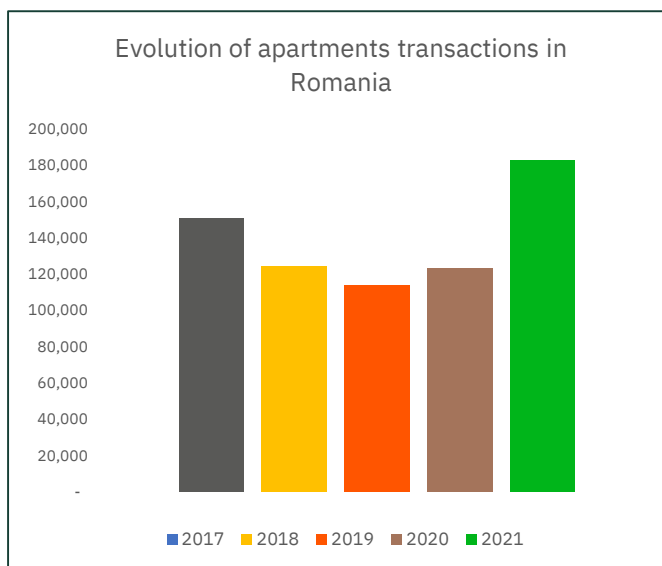
Data Source: NIS, centralized and processed by IMPACT

According to the data provided by NIS (National Institute of Statistics), even if 2021 was the second pandemic year, one in which the effects on the economy began to be significantly felt, at national level, this was the eighth year in a row when the real estate developers built more and more houses and apartments. The increase of developers number, the growing appetite for new homes and the homeworking have driven the residential market, for the third year in a row, to over 65,000 dwellings delivered.

DEMAND

The year of 2021 marked a new record on the Romanian residential market, after over 183,000 apartments worth over 12 billion euro were traded, this being the highest level in the last five years.

Thus, residential sales in 2021 knew a 50% increase compared to the previous year. The last record is dating from 2017, the year in which over 150,000 apartments were traded. Out of the total number of apartments sold last year, 52,004 units, ie 28%, were traded only in Bucharest, according to the data provided by the National Agency for Cadastre and Real Estate Advertising (ANCPI).



Data Source: ANCPI, centralized and processed by IMPACT

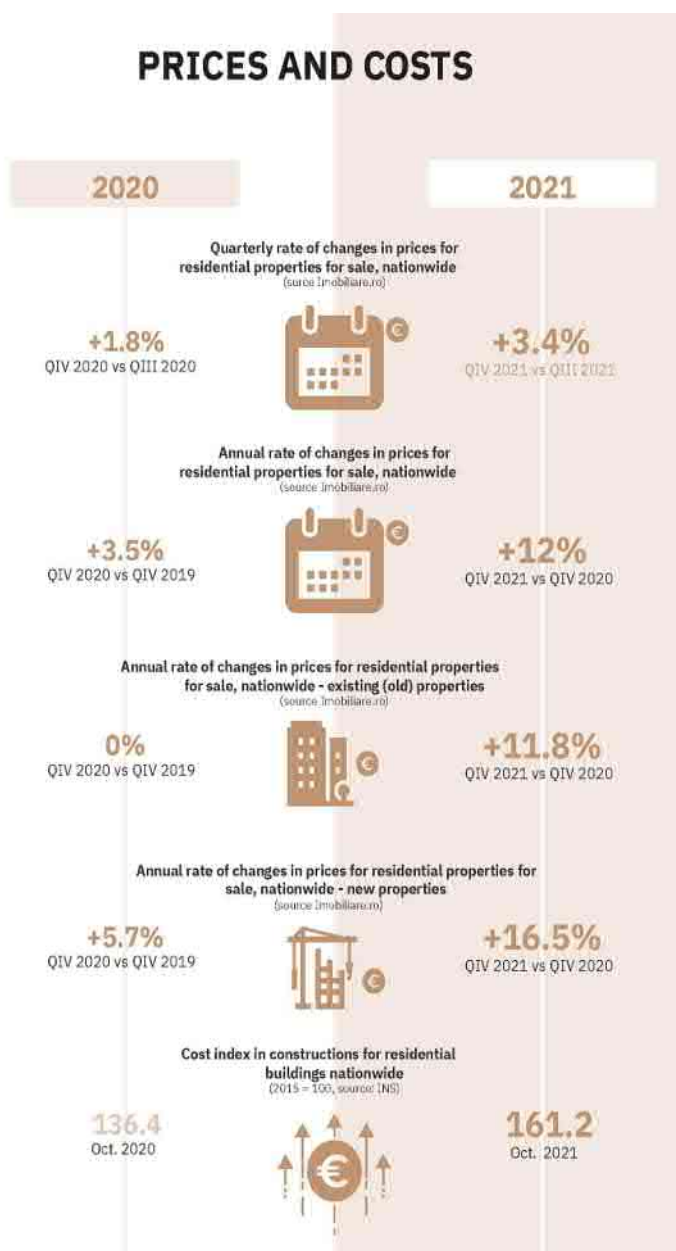
For Bucharest, the most active trading month in 2021 was December, when 5,792 transactions were registered.

The record results registered in 2021 were supported by the easy access to loans and wage increases, despite the price increases caused by the sustained raises of construction materials costs.

In terms of trading values, the latest official data published by Eurostat mention for the third quarter of last year, an annual increase of 9.2% for EU housing units. At the same time, the statistics for Romania are showing an increase of 5.9% for the same period, below the European average growth.

REAL ESTATE RESIDENTIAL MARKET

PRICES AND COSTS



Source: Romanian Residential Market Report Q4 2021 – Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

According to the “Romanian Residential Market Report Q4 2021” of *analizeimobiliare.ro*, the annual growth of asking prices for properties available for sale, at national level, in Q4 2021 has been 12%, as compared to Q4 2020 when a modest annual increase was registered, of only 3.5%.

For the newly built housing units, the recorded price increase was even higher, of 16.5%.

Due to maintaining of housing demand at a high levels, despite the pandemic situation, the residential market in Romania continued its upward trend, throughout the past year. According to *imobiliare.ro*, in the fourth quarter, the average listing value of residential properties recorded an increase of 3.4% as compared to the previous quarter, this being the highest during whole last year.



Source: Romanian Residential Market Report Q4 2021 – Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

The rising trend of residential prices will continue even faster than before, if we take into account the crisis of construction materials started last year, the sharp inflation, but also the new regulations on the construction sector (the obligation of nZEB, for example) which involve additional investments, higher costs, thus higher selling prices.

REAL ESTATE RESIDENTIAL MARKET

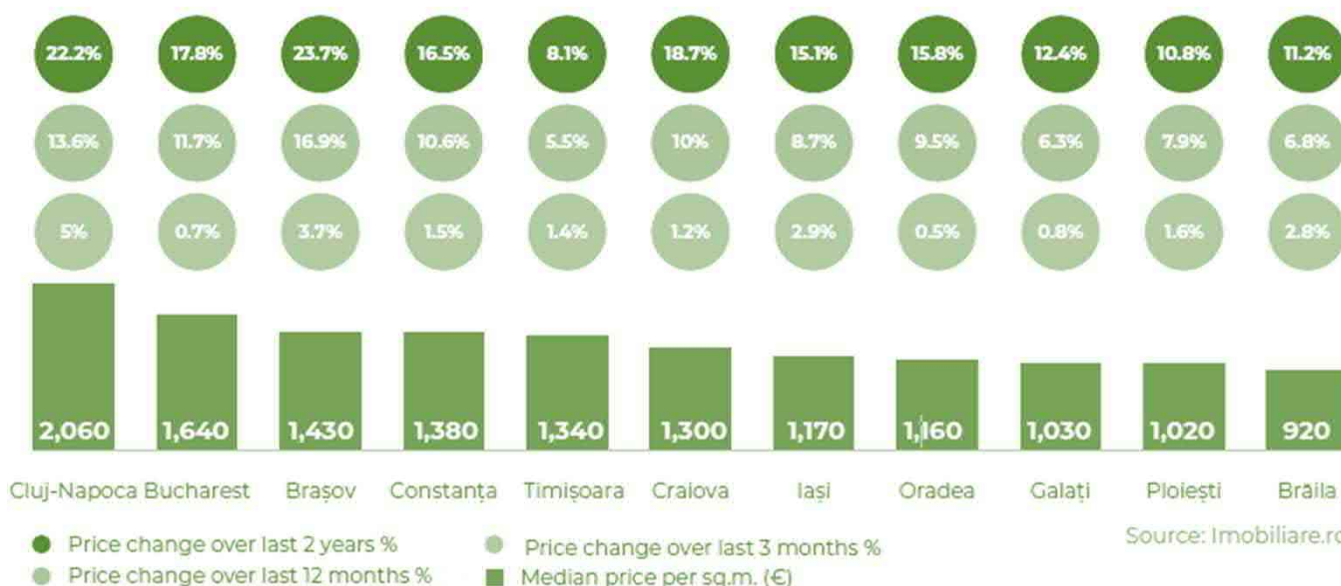
EVOLUTION OF ASKING PRICES IN 2021 IN MAJOR CITIES

Practically, the year 2021 marked for all the 11 big cities of the country, monitored by imobiliare.ro, annual increases of the asking prices for the residential properties, situated between 5.5% and 16.9%.

Worth mentioning, no quarter in 2021 reported price decreases.

Compared to the similar period of the previous year, the prices requested by the sellers on the imobiliare.ro platform registered only increases. The most significant advance took place in Braşov (+16.9%), other double-digit growth margins being recorded in Cluj-Napoca (+13.6%), Bucharest (+11.7%), Constanţa (+10.6%) and, respectively, Craiova (+10%). The following positions on the top of price increases are occupied by: Oradea (+9.5%), Iaşi (+8.7%), Ploieşti (+7.9%), Brăila (+6.8%), Galaţi (+6.3%) and, respectively, Timişoara (+5.5%).

As compared to two years ago, the biggest price difference, respectively +23.7%, can be noticed in Braşov, while Cluj-Napoca is situated on the second position of the top, with 22.2%, and the capital city occupying the fourth position with 17.8%, after Craiova (18.7%).



The residential market in Romania and especially in the major cities, could know a significant growth and, once the conflict in Ukraine is over, it can quickly recover. As long as the need for dwellings remains at a very high level (we are still registering a big number of people per housing unit, Romania being the European country with the highest percentage of overcrowding, three times higher than the European Union average), as long as certain fiscal facilities remain in force (the value for which VAT of 5% is applied), as long as some credit facilities are maintained (state-guaranteed real estate loans), there are premises for a rapid recovery and positive evolution.

STRATEGY HIGHLIGHTS

DEVELOPING SUSTAINABLE COMMUNITIES



GEOGRAPHIC EXPANSION & PORTFOLIO DIVERSIFICATION

- Market-aligned approach
- Focus on medium affordable housing projects and development of communities
- Continuing the developments in the cities in which **IMPACT** operates: Bucharest, Iasi, Constanta
- Geographic expansion to big cities like Timisoara, Brasov, ClujF
- Diversified portfolio to include residential projects, retail, office and commercial
- Large land plots of 10-50 ha in high-demand areas
- Complement with premium projects
- Quality Property and Facility management services after completion with increased automatization & digitalization for increased efficiency
- Minimization of production and sales cycles for the erected buildings in order to maximize the profitability of the invested capital and to minimize the investment payback period
- Identifying and analyzing new investment opportunities matching the models established by **IMPACT**

SUSTAINABILITY FOCUS

- Next generation development
- At the forefront of sustainable practices and built “GREEN” communities
- First residential project with international certification BREEAM Excellent and commitment for certification of all projects
- nZEB construction standard applicable to all new buildings with permit obtained starting January 2021
- Use of renewable energy sources, low emission energy sources, electric mobility and man powered mobility, extended green areas, parks and playgrounds
- Commitment to ESG best practices

FINANCING OPTIMIZATION

- Diversified financing approach
- Continue bond issuance, focus on new green instruments
- Proven history of successful share capital increase and diversification of shareholding structure
- Efficient use of bank financing for project development



STRATEGY HIGHLIGHTS

DEVELOPING SUSTAINABLE COMMUNITIES



OBJECTIVES	PROGRESS 2021	PLAN 2022
GREENFIELD BANEASA RESIDENCE	- Starting / continuing the construction works for 870 apartments - Completion and start of sale for 41 apartments - Continuing the construction works for GREENFIELD PLAZA BANEASA	- Completion and start of sales for 829 apartments - Operating and generating revenues from GREENFIELD PLAZA BANEASA - Obtaining the building permit for another 598 apartments - Starting the construction works for 1,033 apartments
LUXURIA EXPOZITIEI	Completion of the last 130 apartments of the project	Continuing sales
BOREAL PLUS	- Continuing the construction works for the first 209 apartments and 18 villas - Completion of the 18 villas of the project	- Completion and start of sale for 209 apartments - Starting the construction works for 132 apartments - Obtaining the building permit for 322 apartments
GREENFIELD COPOU RESIDENCE	Acquisition of a plot of land of 2.6 ha that completes the plot of land of 2.4 acquired in 2020	- Obtaining the building permit for 1,062 apartments - Starting the construction works for 300 apartments - Starting the construction of GREENFIELD COPOU PLAZA
GREENFIELD CITY CENTER & GREENFIELD WEST	- Analysis and beginning to define development concepts - Preparation to start the authorization process	- Defining the development concepts and design - Continuing the authorisation process
Identifying new locations for developments	Market research for lands located in Bucharest and throughout the country	Land acquisition for developments in Bucharest and other cities throughout the country

FINANCIAL RESULTS

Financial performance

RON thousands	2021	2020	Var. %
Revenue from real estate inventories	137,585	204,397	(33%)
Costs of real estate inventories	(87,739)	(141,007)	(38%)
Gross profit	49,846	63,390	(21%)
Operating expenses/income, net	(36,590)	(29,111)	26%
Depreciation and amortization	(1,159)	(1,738)	(33%)
Gains on investment property and impairment of assets	86,651	64,328	35%
Operating profit	98,748	96,869	2%
Financial result	(3,452)	(5,426)	(36%)
Profit before income tax	95,296	91,443	4%
Income tax credit/(charge)	(16,496)	(16,587)	(1%)
Profit for the period	78,800	74,856	5%

Source: Audited IFRS consolidated financial statements as at 31 December 2021

Revenues and gross profit recorded in 2021 reflect the current stage of **IMPACT**'s activity, namely a new development cycle translating into low completed inventory for which sales and related revenues can be recorded, especially for GREENFIELD BANEASA (the product addressed to the middle segment of the residential market) that was the driver for **IMPACT**'s revenues in previous periods. At the beginning of 2021, there were 41 completed apartments in GREENFIELD BANEASA and, in 2021, were completely finalized 59 units in the new developments (41 apartments in GREENFIELD BANEASA and 18 villas in BOREAL PLUS).

Revenues are recorded when the sale-purchase agreement is in place and the apartment can be handed over to the customer. Amounts collected from Pre-Sales are recorded as advance payments from customers and are not recognised as revenues.

In 2021, were sold 183 units (368 in 2020) in relation to which revenues were booked, of which 140 apartments in LUXURIA EXPOZITIE (163 in 2020) and 39 units in GREENFIELD BANEASA (205 in 2020). In terms of revenue structure, in 2021, the number of apartments sold for the upper-class segment LUXURIA EXPOZITIEI represents 77% (44% in 2020), while those in GREENFIELD BANEASA contributed 21% (56% in 2020).

The average selling price for LUXURIA EXPOZITIEI and GREENFIELD BANEASA had a positive impact recording a 24% increase, from EUR 1,157 / sqm built sealable in 2020 to EUR 1,440 / sqm built sealable in 2021.

Both in 2021 and 2020 were recorded revenues for the sale of a 1.68 ha plot of land located in Constanta, namely ROM 3 million in 2021 and RON 12.2 million in 2020.

The increase in operational expenses is mainly explained by the increase in general expenses due to the expansion of the activity in other cities, the number of projects under development, staff costs and marketing costs. Also, operating expenses include RON 1,838 thousand representing the stamp tax in relation to the litigation involving the land located in Barbu Vacarescu.

The financial result mainly includes interest expenses for the bonds issued and bank loans for developments of residential projects and related unrealized foreign exchange losses due to depreciation of RON – EUR exchange rate (31 Dec 2021: 4.9481 RON/EUR, 31 Dec 2020: 4.8694 RON/EUR). Also included here is the gain from the sale of the shares held by **IMPACT** in Star Residence (RON 54 thousand in 2021 and RON 4,819 thousand in 2020).

The income tax expense includes deferred income tax (net) of RON 12,471 thousand (2020: 9,331 thousand).

FINANCIAL RESULTS

Financial position

RON thousands	31-Dec-21	31-Dec-20	Var. %
Non-current assets, of which	587,318	467,552	26%
Investment property	571,882	457,706	25%
Property, plant and equipment	15,215	7,552	101%
Current assets, of which	617,094	520,337	19%
Inventories	538,922	434,741	24%
Cash and cash equivalents	42,037	59,022	(29%)
Total assets	1,204,412	987,889	22%
Liabilities, of which	487,558	347,061	40%
Loans and borrowings	337,033	255,836	32%
Equity	716,854	640,828	12%
Total equity and liabilities	1,204,412	987,889	22%

Source: Audited IFRS consolidated financial statements as at 31 December 2021

Assets

Inventories account for 45% of total assets as at 31 December 2021 and recorded a 24% increase compared to 31 December 2020, increase driven by the expansion of the **IMPACT**'s activity and construction works for new projects / project phases in GREENFIELD BANEASA, BOREAL PLUS, LUXURIA EXPOZITIEI and the acquisition of a 25,930 sqm plot of land in Iasi for the GREENFIELD COPOU project.

Investment property accounts for 48% of total assets as at 31 December 2021 and mainly includes land owned by **IMPACT** in Bucharest and Oradea. The 25% increase in investment property compared to 31 December 2020 is mainly due increase in land market value and to construction works for GREENFIELD PLAZA BANEASA.

IMPACT recorded the appreciation of the market value of the land from investment property based on the revaluations made by Colliers Valuation and Advisory SRL as at 31 December 2021.

Equity and liabilities

External and own funds were used to fund the expansion of **IMPACT**'s activity, resulting in a 32% increase and 29% decrease in loans and borrowings and cash, respectively compared to 31 December 2020.

Equity stood at 60% of total assets as at 31 December 2021 and increased by 12% compared to 31 December 2020, due to positive net results recorded in 2021.

Loans and borrowings stood at 28% of total assets as at 31 December 2021 (26% as at 31 December 2020). In 2021, **IMPACT** used bank loans for the financing of the last 130 apartments of LUXURIA EXPOZITIEI, the first 209 apartments developed in BOREAL PLUS and 138 apartments developed in GREENFIELD BANEASA, as well as a working capital line.

BOARD OF DIRECTORS AND EXECUTIVE MANAGEMENT

BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors represents the decision-making body with regard to all matters that are significant for **IMPACT D&C** in its entirety, due to their strategic, financial or reputational consequences. The Board of Directors shall delegate **IMPACT D&C** management competences under the terms and to the extent provided for by law and by the Articles of Association.

The Board of Directors shall perform all acts that are necessary and useful in order to achieve **IMPACT D&C's** business object, except for the ones provided for by law in the competence area of the General Meeting of Shareholders and the ones delegated to the chief executive officer.

The Board of Directors is structured in such manner as to allow its duties to be fulfilled with due diligence. The Board of Directors shall meet on a regular basis in order to ensure the fulfilment of its duties in an efficient manner. There is a clear distribution of responsibilities between the Board of Directors and the executive management.

On 21 April 2021, in the General Shareholders' Meeting, the members of the Board of Directors of **IMPACT D&C** were elected for a term of four years (28 April 2021 – 28 April 2025), namely: Iuliana Mihaela Urdă (Chairman of the Board of Directors), Alina Scarlat, Daniel Pandeale, Intrepid Gem SRL (Petru Văduva) and Sorin Apostol. There were no changes regarding the members of the Board of Directors, except for Mr. Sorin Apostol who is a new member of the Board of Directors. Mr. Laviniu Dumitru Beze was revoked and Mr. Sorin Apostol was appointed as member of the Board of Directors.

The Board of Directors has 5 members:

- Iuliana-Mihaela Urdă, Director, Chairmen of the Board of Directors
- Intrepid Gem SRL through Petru Văduva, Director
- Ruxandra-Alina Scarlat, Director
- Sorin Apostol, Director
- Daniel Pandeale, Director



BOARD OF DIRECTORS AND EXECUTIVE MANAGEMENT

EXECUTIVE MANAGEMENT

On 28 April 2021, the Board of Directors of **IMPACT D&C** decided to appoint Mr. Constantin Sebeșanu as General Manager for a term of four years.

Mr. Constantin Sebeșanu replaced Mr. Sorin Apostol, who holds the position of Executive Director, starting with the same date.

Mr. Constantin Sebeșanu will continue **IMPACT** development strategy at the level of existing projects, as well as the initiation of new projects to strengthen the top position **IMPACT** currently holds in the residential market.

In the summer of 2018, **IMPACT** has recruited Mr. Giani Kacic for the position of Chief Financial Officer. Mr. Kacic led the finance departments and was empowered to represent the company together with the General Manager until 31 December 2021.

Starting with 1st January 2022, the persons empowered to represent the company are the General Manager – Mr. Constantin Sebeșanu, together with the Executive Manager – Mr. Sorin Apostol, the latter replacing Mr. Giani Iulian Kacic.



MAIN RISKS AND UNCERTAINTIES THAT MAY AFFECT IMPACT'S ACTIVITY

Risk	Management
Market risk	The global and local economic instability might have a negative effect upon IMPACT's cash holdings. This issue is closely monitored and necessary actions are taken to ensure IMPACT's stability. The slowdown of the economic growth and consumption in Romania might have a negative effect upon IMPACT's activity. IMPACT takes necessary actions to make sure that its products remain attractive and are adjusted to the market requirements.
Legal environment	The legal changes, the amendments to the permit obtaining procedure might have negative effects upon IMPACT's activity. Such changes and the effects upon IMPACT's activity are constantly monitored by IMPACT.
Credit risk	As a real estate developer, IMPACT relies on equity and funding obtained from third parties for the projects development. The limitation of access to financing might have negative effects upon IMPACT's capacity to develop new project. The management of IMPACT constantly monitors this issue and strives to diversify IMPACT's financing sources. A significant share of IMPACT's clients resort to bank loans for the acquisition of residences. Any strengthening of the conditions for the bank loans might have negative effects upon the apartment sales. IMPACT takes all necessary measures to mitigate the negative effects of such regulatory changes upon its activity.
Currency risk	A significant increase of the foreign exchange rate for EUR might result in higher payments for loans, bonds and acquisitions made in relation to the construction works expressed in EUR. The main liabilities expressed in EUR are the bonds, the loan obtained for project financing and the construction agreements with the general contractor.
Geographic risk	IMPACT's activity is concentrated in Bucharest. The geographical risk will be mitigated by expanding developments in Constanta, Iasi and other important cities in the country.
SARS-COV-2 pandemic	The development of the COVID-19 virus and its social and economic impact in Romania and globally may result in assumptions and estimates requiring revisions. The longer-term impact may also affect trading volumes, cash flows, and profitability. IMPACT closely monitored the effects of the COVID-19 pandemic and its effects on the real estate market and the economic environment in the country and took all necessary measures to minimize the impact and respects its commitments towards customers, financiers and shareholders.

CORPORATE GOVERNANCE

Corporate governance complies with the Romanian legislation in force, aiming to ensure both accuracy and transparency in terms of **IMPACT**'s outcomes, and equal access of all shareholders to relevant information on **IMPACT**.

IMPACT D&C is managed under unitary system, its management being provided by the Chief Executive Officer, Mr. Constantin Sebeșanu, along with the Chief Executive Officer, Mr. Sorin Apostol under surveillance of the Board of Directors.

Corporate governance elements are implemented within **IMPACT D&C**, pursuant to the Code of Corporate Governance adopted by the Board of the Stock Exchange in December 2016.

IMPACT D&C has made and shall make all professional, legal and administrative endeavors required in order to ensure alignment with the provisions of the Code of Corporate Governance and the transparent presentation of such results.

IMPACT D&C publishes in a dedicated section of its website details on the sessions of the General Meeting of Shareholders, specifically summons, materials/documents on the agenda, special power-of-attorney forms, correspondence voting forms, decision drafts.

Moreover, **IMPACT D&C** informs all shareholders immediately after a session of the General Meeting of Shareholders, via its website dedicated section, about the decisions adopted in the General Meeting of Shareholders and the detailed result of the voting. **IMPACT D&C** also makes available for the shareholders / investors current reports, releases, the financial schedule, annual, half-yearly, quarterly reports. Direct relation with the investors is ensured by an appointed person, dedicated to informing the shareholders depending on their questions addressed in writing or by telephone.

Information on corporate governance are reported from time to time in the corporate governance statement included in the annual report and permanently updated by current reports and the website.

Along the years, **IMPACT D&C** complied with the provisions of Corporate Governance Code and currently carries out arrangements to comply with the provisions of the New Corporate Governance Code as well.

The Board of Directors met 48 times in 2021.



Independent members of the Board of Directors

- Inrepid Gem SRL, through Petru Văduva
- Ruxandra-Alina Scarlat
- Daniel Pandele

CORPORATE GOVERNANCE

Codes and policies

IMPACT D&C has adopted the following documents on which corporate governance is based since 2014:

- Anticorruption code
- Code of conduct
- **IMPACT D&C** 's ethical values
- Health and safety policy
- Reporting policy

IMPACT's internal control is performed:

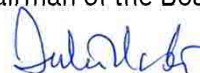
- via the Procurement Department: the agreements shall be signed by the Legal Department, Procurement Manager, Chief Financial Officer and Chief Executive Officer;
- by the verification of the sale agreements by the Legal and Finance Departments; the agreements shall be signed by the Chief Executive Officer and the Chief Financial Officer, or by proxies with special power of attorney;
- by preventive financial control, whereby the agreements' compliance is checked;
- by following up the payments to be checked by Preventive Financial Control and approved by the Chief Financial Officer and the Chief Executive Officer;
- by the implementation of the codes of conduct and ethics that are required in business and specific procedures that are enforced and applicable to all directors, managers, administrators, persons having control or management roles, employees, auditors, business partners, collaborators. Thus, **IMPACT** applies the Anticorruption Policy, the Code of Conduct, the Essential Ethic Values Policy, the Health and Safety Policy, the Labor Law, the Environment Protection, the Reporting Policy.

Auditor of IMPACT

Ernst & Young S.R.L. was appointed by the decision of the General Meeting of Shareholders dated 21 April 2021, to audit the financial statements for 2021, prepared under the responsibility of **IMPACT D&C**'s management according to the international standards – IFRS (including the consolidated financial statements). The auditors' liability towards **IMPACT D&C** and the General Meeting of Shareholders shall be determined and limited according to the law and the agreement concluded with them.

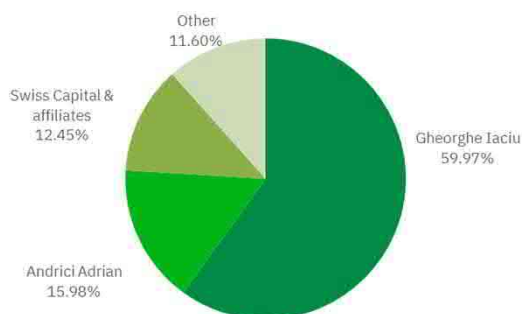
In 2021 the statutory auditor Ernst & Young Assurance Services SRL had a contractual statutory audit fee of EUR 100,000 (2020: 44.000 EUR) (for the statutory audit of the standalone and consolidated annual financial statements of the Company and of its Romanian subsidiaries and associates, as well as for the financial statements in ESEF digital format- only for year 2021). Services contracted with the statutory auditor other than audit services were of EUR 9,100 (2020: 9.500 EUR), representing mainly tax advisory services and other assurance services in relation to certain reports issued by the Company that are not prohibited by Article 5(1) of Regulation (EU) No. 537/2014 of the European Parliament and of the Council.

Iuliana Mihaela Urdă
Chairman of the Board of Directors



IMPACT ON THE CAPITAL MARKET

IMPACT D&C shareholders' structure as of 31 Dec 2021



As per the information provided by the Central Repository, on 31 Dec 2021, 85.76% of the shares were held by natural persons and 14.24% of the shares were held by legal entities.

IMPACT D&C is listed on the Bucharest Stock Exchange since 1996.

As of 2006, its shares, currently amounting to 1,659,231,295, are listed in the 1st category of the Bucharest Stock Exchange, and since January 2015, **IMPACT D&C** shares are traded in the Premium category, according to the new segmentation of the Bucharest Stock Exchange. There are no restrictions for the security transfer, there are no restrictions for the voting rights, and there are no holders of securities with special control rights.

IMPACT D&C SHARE PRICE vs. BET (2017 – 10 January 2022)



- RON 0.7 / share as at 31 December 2021, representing an increase of 120% y-o-y
- RON 1.1 billion market capitalization (EUR 223 million) as at 31 December 2021
- 1,575 million shares and RON 394 million share capital, following the split of the shares and the increase of share capital by reserves incorporation in 2021
- BRK Financial Group acting as Market Maker

CHANGES IN SHARE CAPITAL STRUCTURE IN 2021

As at 31 December 2021, the share capital of **IMPACT D&C** consisted of a number of 1,575,000,000 shares with a nominal value of RON 0.25 / share. In 2021, there were changes in the share capital of **IMPACT D&C** as presented below.

At the General Shareholders' Meeting held on 19.02.2021 and 21.04.2021, respectively, the following changes in the **IMPACT D&C's** share capital were decided:

- □ Reduction of the share capital from RON 265,000,000 to RON 262,500,000 by reducing the number of shares from 265,000,000 shares to 262,500,000 shares as a result of the cancellation of a number of 2,500,000 own shares, acquired by **IMPACT D&C**;

- The increase of the share capital by RON 131,250,000 by incorporating the capital premiums in the amount of RON 69,487,043 and the result carried forward from 2020 in the amount of RON 61,762,957. The capital increase was achieved by issuing a number of 131,250,000 new shares granted free of charge to shareholders as of 25 June 2021 (1 free share for 2 shares held);
- The split of the shares resulting from the above operations (393,750,000 shares) and of the nominal value of the shares in a 1: 4 split ratio.

The process of the share capital change, as decided at the GMS held on 21.04.2021, was started in June 2021 and was completed at the beginning of July 2021.

IMPACT ON THE CAPITAL MARKET

Dividend granted in the last 4 years

- In 2017 the granting of dividends for 2016 was decided, at 0.0404 RON / share, amounting to a total of mRON 11.23 (according to the Decision of the General Meeting of Shareholders dated 28 April 2017)
- In 2019 the granting of dividends for 2018 was decided, at 0.034 RON / share, amounting to a total of mRON 9.3 (according to the Decision of the General Meeting of Shareholders dated 24 April 2019)
- In 2020 the granting of dividends for 2019 was decided, at 0.04 RON / share, amounting to a total of mRON 10.7 (according to the Decision of the General Meeting of Shareholders dated 28 April 2020)
- In 2021, free shares were granted in a 1: 2 ratio following the changes in the share capital

Shares held by the members of the Board of Directors on 31 December 2021

- Mrs. Iuliana Mihaela Urdă holds 0.08% of **IMPACT D&C** shares, specifically a number of 1,192,388 shares
- Intrepid Gem SRL holds 0.06% of **IMPACT D&C** shares, specifically a number of 888,000 shares
- Mrs. Ruxandra-Alina Scarlat holds 0.09% of **IMPACT D&C** shares, specifically a number of 1,379,000 shares
- Mr. Daniel Pandele holds 2.07% of **IMPACT D&C** shares (0.13% as natural person and 1.94% through Danielis Star Company), specifically a total number of 32,600,000 shares
- Mr. Sorin Apostol holds 3.33% of **IMPACT D&C** shares, specifically a total number of 52,495,240 shares.

Status of shares redeemed as at 31 December 2021

In 2021, share redemption programs were ongoing in accordance with GMS no. 1 of April 28, 2020 (maximum 10,000,000 shares) and GMS no. 2 of April 21, 2021 (maximum 30,000,000 shares):

- Shares redeemed and canceled, with the reduction of the share capital in 2021 – 2,500,000 shares
- Redeemed shares balance as at 31 December 2021 – 1,370,920 shares
- Shares granted to employees and members of the Board of Directors in 2021 – 2,572,000 shares

Increase in share capital

Increase of **IMPACT D&C's** share capital, by contribution in cash, with a cumulative number of shares not exceeding 775,000,000 was decided by the Extraordinary General Meeting of Shareholders held on 20 August 2021.

Further steps were taken by the Board of Directors on 20 September 2021, in accordance with the mandate given by the Extraordinary General Meeting of Shareholders, with increase of share capital expected to take place by private placement.

On 3 January 2022, the Board of Directors decided to offer for private subscription a maximum number of 350,000,000 shares at a price of 0.70 RON / share between 4 January 2022 – 21 January 2022. There were subscribed 84,231,295 new shares with a subscription value of RON 58,961,906.50.

EPRA NET ASSET VALUE

In October 2019, the European Public Real Estate Association ('EPRA') published new performance measures for EPRA Net Assets that are replacing the previous EPRA Net Assets measure.

Three new measures of net asset value were introduced: Net Reinvestment Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) and Net Disposal Value (NDV).

The Net Asset Value as per the IFRS consolidated financial statements and EPRA

METRICS	31-Dec-2019	31-Dec-2020	31-Dec-2021
IFRS (consolidated)			
Net profit (RON thousand)	154,484	74,856	78,800
Net asset value ("NAV", RON thousand)	583,941	640,828	716,854
NAV/Share (RON)	0.37	0.41	0.46
EPRA* Net Asset Value (consolidated)			
EPRA NRV (RON thousands)	818,273	917,518	1,044,043
EPRA NTA (RON thousands)	795,145	889,732	1,009,577
EPRA NDV (RON thousands)	772,303	862,218	975,553
EPRA NRV/Share (RON)	0.52	0.58	0.66
EPRA NTA/Share (RON)	0.50	0.56	0.64
EPRA NDV/Share (RON)	0.49	0.55	0.62

*European Public Real Estate Association

Metric / share considering 1,575 million shares for all periods

The EPRA value as at 31 December 2021 was determined based on the valuations performed by Colliers Valuation and Advisory as at 31 December 2021 (the investment value and the market approach where the investment value has not been determined), except for the items specified below.

The EPRA value as at 31 December 2019 and 31 December 2020 was determined based on the valuations performed by Colliers using the market approach.

The reconciliation between the Net Book Assets according to the IFRS consolidated financial statements and the EPRA standard is presented below.

RON thousand	31-Dec-2019			31-Dec-2020			31-Dec-2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
NAV per the IFRS financial statements	583,941	583,941	583,941	640,828	640,828	640,828	716,854	716,854	716,854
Include:									
i) Revaluation of property developed for sale	39,796	39,796	39,796	126,663	126,663	126,663	150,844	150,844	150,844
ii) Revaluation of land held as inventory	148,566	148,566	148,566	94,727	94,727	94,727	95,403	95,403	95,403
iii) Revaluation of land held as investment property	-	-	-	-	-	-	12,453	12,453	12,453
Exclude:									
iv) Deferred tax	45,970	22,985	-	55,300	27,650	-	68,490	34,245	-
v) Intangibles as per the IFRS financial statements	-	(143)	-	-	(136)	-	-	(221)	-
EPRA Net Assets	818,273	795,145	772,303	917,518	889,732	862,218	1,044,043	1,009,577	975,553

EPRA NET ASSET VALUE

i) Revaluation of property developed for sale

The inventories/finished goods (e.g. apartments) refer to completed phases of GREENFIELD BANEASA, LUXURIA EXPOZITIEI and BOREAL PLUS.

The increase/difference between the market value and the book value of apartments at the reporting date (the lowest value between the cost and the net realizable value) was included in the Net Asset Value according to EPRA. The market value was determined by using **a)** the value of the pre-sale agreements and reservations existing on 31 December 2021 and **b)** the revaluations made by Colliers (market approach) for the units for which no pre-sale and reservation contracts were concluded as at 31 December 2021.

ii) Revaluation of land held as inventory

The land held as inventory where GREENFIELD BANEASA, GREENFIELD COPOU and BOREAL PLUS are developed were revalued by Colliers by using both the investment value method and the market comparison method as at 31 December 2021.

The adjustment was made to reflect the market value of the plots of land included in inventories, as they are held in the IFRS financial statements at the value from the date on which they were included in inventory. For the market value, the investment value determined by Colliers was mainly used.

iii) Revaluation of land held as investment property

Land classified as investment property is recorded in the IFRS financial statements at the market value determined by Colliers using the market approach. The adjustment included to determine the EPRA Net Asset Value as at 31 December 2021 refers to the land related to GREENFIELD PLAZA BANEASA and was made to reflect its investment value determined by Colliers as at 31 December 2021.

iv) Deferred tax

The deferred tax recorded in the IFRS financial statements mainly resulted from the difference between the book value and the tax value of investment properties (plots of land). This is fully adjusted for EPRA NRV, 50% adjusted for EPRA NTA and nil adjustment for EPRA NDV.

v) Intangibles as per the IFRS financial statements

Intangibles are fully adjusted for EPRA NTA. No adjustment is required for EPRA NRV and EPRA NDV.



APPENDIX 1

STAGE OF IMPLEMENTATION OF THE CORPORATE GOVERNANCE CODE

The state of implementation of the provisions of the Corporate Governance Code of the Bucharest Stock Exchange on 31 Dec 2021	Implementation YES / NO / Under implementation /Partial	Reason for non-compliance and expected compliance measures
Section A – Responsibilities		
A.1. All companies should have internal regulation of the Board which includes terms of reference/responsibilities for Board and key management functions of the company, applying, among others, the General Principles of Section A.	YES	
A.2. Provisions for the management of conflict of interest should be included in Board regulation. In any event, members of the Board should notify the Board of any conflicts of interest which have arisen or may arise, and should refrain from taking part in the discussion (including by not being present where this does not render the meeting non-quorate) and from voting on the adoption of a resolution on the issue which gives rise to such conflict of interest.	YES	
A.3. The Board of Directors or the Supervisory Board should have at least five members.	YES	
A.4. The majority of the members of the Board of Directors should be non-executive. At least one member of the Board of Directors or Supervisory Board should be independent, in the case of Standard Tier companies. Not less than two non-executive members of the Board of Directors or Supervisory Board should be independent, in the case of Premium Tier Companies. Each member of the Board of Directors or Supervisory Board, as the case may be, should submit a declaration that he/she is independent at the moment of his/her nomination for election or re-election as well as when any change in his/her status arises, by demonstrating the ground on which he/she is considered independent in character and judgement in practice and according to the following criteria:	YES	
A.4.1. Not to be the CEO/executive officer of the company or of a company controlled by it and not have been in such position for the previous five years;	YES	
A.4.2. Not to be an employee of the company or of a company controlled by it and not have been in such position for the previous five (5) years;	YES	
A.4.3. Not to receive and not have received additional remuneration or other advantages from the company or from a company controlled by it, apart from those corresponding to the quality of non-executive director;	YES	

APPENDIX 1

STAGE OF IMPLEMENTATION OF THE CORPORATE GOVERNANCE CODE

The state of implementation of the provisions of the Corporate Governance Code of the Bucharest Stock Exchange on 31 Dec 2021	Implementation YES / NO / Under implementation /Partial	Reason for non-compliance and expected compliance measures
Section A – Responsibilities		
A.4.4. Is not or has not been an employee of, or has not or had not any contractual relationship, during the previous year, with a significant shareholder of the company, controlling more than 10% of voting rights or with a company controlled by it;	YES	
A.4.5. Not to have and not have had during the previous year a business or professional relationship with the company or with a company controlled by it, either directly or as a customer, partner, shareholder, member of the Board/ Director, CEO/executive officer or employee of a company having such a relationship if, by its substantial character, this relationship could affect his/her objectivity;	YES	
A.4.6. Not to be and not have been in the last three years the external or internal auditor or a partner or salaried associate of the current external financial or internal auditor of the company or a company controlled by it;	YES	
A.4.7. Not to be a CEO/executive officer in another company where another CEO/executive officer of the company is a non-executive director;	YES	
A.4.8. Not to have been a non-executive director of the company for more than twelve years;	YES	
A.4.9. Not to have family ties with a person in the situations referred to at points A.4.1. and A.4.4.	YES	
A.5. A Board member's other relatively permanent professional commitments and engagements, including executive and non-executive Board positions in companies and not-for-profit institutions, should be disclosed to shareholders and to potential investors before appointment and during his/her mandate.	YES	
A.6. Any member of the Board should submit to the Board, information on any relationship with a shareholder who holds directly or indirectly, shares representing more than 5% of all voting rights. This obligation concerns any kind of relationship which may affect the position of the member on issues decided by the Board.	YES	

APPENDIX 1

STAGE OF IMPLEMENTATION OF THE CORPORATE GOVERNANCE CODE

The state of implementation of the provisions of the Corporate Governance Code of the Bucharest Stock Exchange on 31 Dec 2021	Implementation n YES / NO / Under implementati on /Partial	Reason for non-compliance and expected compliance measures
A.7. The company should appoint a Board secretary responsible for supporting the work of the Board.	NO	The Board of Directors manages the documents / activities with the support of the secretariat and the legal department, which provides logistical support for the organization and conduct of the Board meetings
A.8. The corporate governance statement should inform on whether an evaluation of the Board has taken place under the leadership of the chairman or the nomination committee and, if it has, summarize key action points and changes resulting from it. The company should have a policy/guidance regarding the evaluation of the Board containing the purpose, criteria and frequency of the evaluation process.	Partial	Members of the Board of Directors are assessed annually in accordance with performance indicators defined in their internal policies and mandate contracts. The Board will re-examine the A8 requirements in 2022, mainly with regard to the Board of Directors' assessment policy.
A.9. The corporate governance statement should contain information on the number of meetings of the Board and the committees during the past year, attendance by directors (in person and in absentia) and a report of the Board and committees on their activities.	YES	
A.10. The corporate governance statement should contain information on the precise number of the independent members of the Board of Directors or of the Supervisory Board.	YES	
A.11. The Board of Premium Tier companies should set up a nomination committee formed of non-executives, which will lead the process for Board appointments and make recommendations to the Board. The majority of the members of the nomination committee should be independent.	YES	
Section B – Risk management and internal control system		
B.1. The Board should set up an audit committee, and at least one member should be an independent non-executive. The majority of members, including the chairman, should have proven an adequate qualification relevant to the functions and responsibilities of the committee. At least one member of the audit committee should have proven and adequate auditing or accounting experience. In the case of Premium Tier companies, the audit committee should be composed of at least three members and the majority of the audit committee should be independent.	YES	
B.2. The audit committee should be chaired by an independent non-executive member.	YES	

APPENDIX 1

STAGE OF IMPLEMENTATION OF THE CORPORATE GOVERNANCE CODE

The state of implementation of the provisions of the Corporate Governance Code of the Bucharest Stock Exchange on 31 Dec 2021	Implementation YES / NO / Under implementation /Partial	Reason for non-compliance and expected compliance measures
B.3. Among its responsibilities, the audit committee should undertake an annual assessment of the system of internal control.	Under implementation	The evaluation of the internal control system for 2021 is ongoing. Not later than the end on the second half of 2022, the evaluation committee will present the conclusion, recommendations and the related action plan (if the case).
B.4. The assessment should consider the effectiveness and scope of the internal audit function, the adequacy of risk management and internal control reports to the audit committee of the Board, management's responsiveness and effectiveness in dealing with identified internal control failings or weaknesses and their submission of relevant reports to the Board.	YES	
B.5. The audit committee should review conflicts of interests in transactions of the company and its subsidiaries with related parties.	YES	
B.6. The audit committee should evaluate the efficiency of the internal control system and risk management system.	YES	
B.7. The audit committee should monitor the application of statutory and generally accepted standards of internal auditing. The audit committee should receive and evaluate the reports of the internal audit team.	YES	
B.8. Whenever the Code mentions reviews or analysis to be exercised by the Audit Committee, these should be followed by cyclical (at least annual), or ad-hoc reports to be submitted to the Board afterwards.	YES	
B.9. No shareholder may be given undue preference over other shareholders with regard to transactions and agreements made by the company with shareholders and their related parties.	YES	
B.10. The Board should adopt a policy ensuring that any transaction of the company with any of the companies with which it has close relations, that is equal to or more than 5% of the net assets of the company (as stated in the latest financial report), should be approved by the Board following an obligatory opinion of the Board's audit committee, and fairly disclosed to the shareholders and potential investors, to the extent that such transactions fall under the category of events subject to disclosure requirements.	YES	
B.11. The internal audits should be carried out by a separate structural division (internal audit department) within the company or by retaining an independent third-party entity.	YES	

APPENDIX 1

STAGE OF IMPLEMENTATION OF THE CORPORATE GOVERNANCE CODE

The state of implementation of the provisions of the Corporate Governance Code of the Bucharest Stock Exchange on 31 Dec 2021	Implementation YES / NO / Under implementation /Partial	Reason for non-compliance and expected compliance measures
B.12. To ensure the fulfillment of the core functions of the internal audit department, it should report functionally to the Board via the audit committee. For administrative purposes and in the scope related to the obligations of the management to monitor and mitigate risks, it should report directly to the chief executive officer.	YES	
Section C – Fair rewards and motivation		
C.1. The company should publish a remuneration policy on its website and include in its annual report a remuneration statement on the implementation of this policy during the annual period under review.		
The remuneration policy should be formulated in such a way that allows stakeholders to understand the principles and rationale behind the remuneration of the members of the Board and the CEO, as well as of the members of the Management Board in two-tier board systems. It should describe the remuneration governance and decision-making process, detail the components of executive remuneration (i.e. salaries, annual bonus, long term stock-linked incentives, benefits in kind, pensions, and others) and describe each component's purpose, principles and assumptions (including the general performance criteria related to any form of variable remuneration). In addition, the remuneration policy should disclose the duration of the executive's contract and their notice period and eventual compensation for revocation without cause.	YES	
The remuneration report should present the implementation of the remuneration policy vis-à-vis the persons identified in the remuneration policy during the annual period under review.		
Any essential change of the remuneration policy should be published on the corporate website in a timely fashion.		
Section D – Building value through investors' relations		
D.1. The company should have an Investor Relations function - indicated, by person (s) responsible or an organizational unit, to the general public. In addition to information required by legal provisions, the company should include on its corporate website a dedicated Investor Relations section, both in Romanian and English, with all relevant information of interest for investors, including:	YES	
D.1.1. Principal corporate regulations: the articles of association, general shareholders' meeting procedures;	YES	

APPENDIX 1

STAGE OF IMPLEMENTATION OF THE CORPORATE GOVERNANCE CODE

The state of implementation of the provisions of the Corporate Governance Code of the Bucharest Stock Exchange on 31 Dec 2021	Implementation YES / NO / Under implementation /Partial	Reason for non-compliance and expected compliance measures
D.1.2. Professional CVs of the members of its governing bodies, a Board member's other professional commitments, including executive and non-executive Board positions in companies and not-for-profit institutions;	YES	
D.1.3. Current reports and periodic reports (quarterly, semi-annual and annual reports) – at least as provided at item D.8 – including current reports with detailed information related to non-compliance with the present Code;	YES	
D.1.4. Information related to general meetings of shareholders: the agenda and supporting materials; the procedure approved for the election of Board members; the rationale for the proposal of candidates for the election to the Board, together with their professional CVs; shareholders' questions related to the agenda and the company's answers, including the decisions taken;	YES	
D.1.5. Information on corporate events, such as payment of dividends and other distributions to shareholders, or other events leading to the acquisition or limitation of rights of a shareholder, including the deadlines and principles applied to such operations. Such information should be published within a timeframe that enables investors to make investment decisions;	YES	
D.1.6. The name and contact data of a person who should be able to provide knowledgeable information on request;	YES	
D.1.7. Corporate presentations (e.g. IR presentations, quarterly results presentations, etc.), financial statements (quarterly, semi-annual, annual), auditor reports and annual reports.	YES	
D.2. A company should have an annual cash distribution or dividend policy, proposed by the CEO or the Management Board and adopted by the Board, as a set of directions the company intends to follow regarding the distribution of net profit. The annual cash distribution or dividend policy principles should be published on the corporate website.	YES	

APPENDIX 1

STAGE OF IMPLEMENTATION OF THE CORPORATE GOVERNANCE CODE

The state of implementation of the provisions of the Corporate Governance Code of the Bucharest Stock Exchange on 31 Dec 2021	Implementation YES / NO / Under implementation /Partial	Reason for non-compliance and expected compliance measures
D.3. A company should have adopted a policy with respect to forecasts, whether they are distributed or not. Forecasts means the quantified conclusions of studies aimed at determining the total impact of a list of factors related to a future period (so called assumptions): by nature such a task is based upon a high level of uncertainty, with results sometimes significantly differing from forecasts initially presented. The policy should provide for the frequency, period envisaged, and content of forecasts. Forecasts, if published, may only be part of annual, semi-annual or quarterly reports. The forecast policy should be published on the corporate website.	YES	
D.4. The rules of general meetings of shareholders should not restrict the participation of shareholders in general meetings and the exercising of their rights. Amendments of the rules should take effect, at the earliest, as of the next general meeting of shareholders.	YES	
D.5. The external auditors should attend the shareholders' meetings when their reports are presented there.	YES	
D.6. The Board should present to the annual general meeting of shareholders a brief assessment of the internal controls and significant risk management system, as well as opinions on issues subject to resolution at the general meeting.	YES	
D.7. Any professional, consultant, expert or financial analyst may participate in the shareholders' meeting upon prior invitation from the Chairman of the Board. Accredited journalists may also participate in the general meeting of shareholders, unless the Chairman of the Board decides otherwise.	YES	
D.8. The quarterly and semi-annual financial reports should include information in both Romanian and English regarding the key drivers influencing the change in sales, operating profit, net profit and other relevant financial indicators, both on quarter-on-quarter and year-on-year terms.	YES	
D.9. A company should organize at least two meetings/conference calls with analysts and investors each year. The information presented on these occasions should be published in the IR section of the company website at the time of the meetings/conference calls.	YES	
D.10. If a company supports various forms of artistic and cultural expression, sport activities, educational or scientific activities, and considers the resulting impact on the innovativeness and competitiveness of the company part of its business mission and development strategy, it should publish the policy guiding its activity in this area.	Partial	IMPACT supports and organizes various sport and environmental protection activities, both physically and educationally. These activities are presented on IMPACT D&C website and Impact D&C works to develop a related policy.

APPENDIX 2

OTHER INFORMATION

IMPACT's EMPLOYEES

At the end of 2021, **IMPACT D&C** had a number of 63 employees, of which 2 were on maternity leave. Additionally, **IMPACT D&C** has a 5-member Board of Directors.

At the same time, Actual Invest House has a number of 19 employees and 2 administrators and Impact Finance had 2 employees, one of whom was on maternity leave and 1 Administrator.

There is no trade union in **IMPACT**. There is 1 employer representative and 2 employee representatives.

Labor relations are regulated by:

- labor contract
- job description
- the company's internal regulations
- the code of conduct within the company
- the essential ethical values within society

The remuneration of the directors and Board of Directors, who are the key management personnel of the Group, for the year ended 31 December 2021 is RON 3,005 thousand (31 December 2020: RON 1,575 thousand).

FINANCIAL RATIOS (CONSOLIDATED, IFRS)

RON thousands		31-Dec-15	31-Dec-16	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-20	31-Dec-21
Net profit	A	(4,732)	29,638	51,098	20,828	154,484	74,856	78,800
Inventories	B	190,759	295,688	447,526	365,753	430,725	434,741	538,922
Current assets	C	233,741	328,374	418,340	422,310	509,071	520,337	617,094
Current liabilities	D	78,044	49,829	156,458	141,074	132,918	122,395	262,033
Total assets	E	465,866	482,610	626,977	647,551	901,972	987,889	1,204,412
Total liabilities	F	107,931	95,027	199,527	200,745	318,031	347,061	487,558
Equity	G	357,935	387,583	427,450	446,808	583,941	640,828	716,854
Loans and borrowings	H	45,789	49,626	163,553	148,994	197,635	255,836	337,033
Loans and borrowings, short term	I	32,561	21,107	30,152	34,894	58,822	88,379	186,912
Loans and borrowings, long term	J	13,228	28,519	133,401	114,100	138,813	167,457	150,121
Cash and cash equivalents	K	17,267	17,632	47,476	30,740	45,462	59,022	42,037
Net debt	L (H-K)	28,522	31,994	116,077	118,254	152,173	196,814	294,996
EBITDA	M	(5,977)	37,503	71,728	36,557	190,226	98,607	99,907
Interest paid	N	1,348	1,386	2,195	5,494	2,508	6,134	6,617
Ratios								
Loans and borrowings / EBITDA	H/M	n.a.	1.32	2.28	4.08	1.04	2.59	3.37
Net debt / EBITDA	L/M	n.a.	0.85	1.62	3.23	0.80	2.00	2.95
EBITDA / Interest paid	M/N	n.a.	27.06	32.68	6.65	75.85	16.08	15.10
Return on Assets	A/E	(1.02%)	6.14%	8.15%	3.22%	17.13%	7.58%	6.54%
Return on Equity	A/G	(1.32%)	7.65%	11.95%	4.66%	26.46%	11.68%	10.99%
Gearing ratio	H/G	12.79%	12.80%	38.26%	33.35%	33.85%	39.92%	47.02%
Current ratio	C/D	3.00	6.59	2.67	2.99	3.83	4.25	2.36
Quick ratio	(C-B)/D	0.55	0.66	(0.19)	0.40	0.59	0.70	0.30

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF AND FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021**

**PREPARED IN ACCORDANCE WITH
INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS
AS ENDORSED BY THE EUROPEAN UNION**

CONTENTS:	PAGE:
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	2 – 3
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME	4
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY	5 – 6
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS	7 – 8
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	9 – 54

	Note	31 December 2021	31 December 2020
ASSETS			
Non-current assets			
Property, plant and equipment	7	15,215	7,552
Intangible assets		221	136
Investment property	8	571,882	457,706
Investments accounted for using the equity method	9	-	2,158
Total non-current assets		587,318	467,552
Current assets			
Inventories	10	538,922	434,741
Trade and other receivables	11	36,135	26,574
Cash and cash equivalents	12	42,037	59,022
Total current assets		617,094	520,337
Total assets		1,204,412	987,889
SHAREHOLDERS' EQUITY AND LIABILITIES			
Shareholders' equity			
Share capital	13	401,214	272,464
Share premium		(4,475)	65,711
Revaluation reserve		3,001	3,001
Other reserves		14,279	13,305
Own shares	14	(841)	(2,675)
Retained earnings		303,676	289,022
Total equity		716,854	640,828
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	15	150,121	167,457
Trade and other payables	16	6,914	1,909
Deferred tax liability	22	68,490	55,300
Total non-current liabilities		225,525	224,666

(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

	Note	31 December 2021	31 December 2020
Current liabilities			
Loans and borrowings	15	186,912	88,379
Trade and other payables	16	73,833	33,349
Provisions for risks and charges	17	1,288	667
Total current liabilities		262,033	122,395
Total liabilities		487,558	347,061
Total shareholders' equity and liabilities		1,204,412	987,889

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 24.03.2022 and signed on its behalf by:



Constantin Sebeșanu
Chief Executive Officer



Claudiu Bistriceanu
Chief Financial Officer



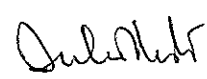
Iuliana Mihaela Urdă
President BOD

	Note	31 December 2021	31 December 2020
Revenue from real estate inventories	18	137,585	204,397
Costs of real estate inventories		(87,739)	(141,007)
Gross profit		49,846	63,390
Net rental income		543	928
General and administrative expenses	19	(22,741)	(21,865)
Marketing expenses		(6,372)	(4,545)
Other income/expenses	20	(8,020)	(3,629)
Depreciation and amortization	7	(1,159)	(1,738)
Gains from investment property	8	86,651	64,328
Operating profit		98,748	96,869
Finance income		2,815	5,417
Finance cost		(6,267)	(10,843)
Finance result net (loss)	21	(3,452)	(5,426)
Profit before income tax		95,296	91,443
Income tax credit/(charge)	22	(16,496)	(16,587)
Profit for the period		78,800	74,856
Total comprehensive income attributable to:			
Owners of the Company		78,800	74,856
Total comprehensive income for the period		78,800	74,856
Result per share			
Basic result per share (RON/share)	29	0.05	0.05

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 24.03.2022 and signed on its behalf by:


Constantin Sebesanu
Chief Executive Officer


Claudiu Bistriceanu
Chief Financial Officer


Iuliana Mihaela Urda
President BOD

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021
(all amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

IMPACT

Note	Share capital	Share premium	Revaluation reserve	Other reserves	Own shares	Retained earnings	Total equity
Balance at 1 January 2021	272,464	65,711	3,001	13,305	(2,675)	289,022	640,828
Comprehensive income							
Profit for the year	-	-	-	7	-	78,793	78,800
Other comprehensive income	-	-	-	-	-	-	-
Total comprehensive income	-	-	-	7	-	78,793	78,800

13	Increase/Decrease Through Share Capital Increase	131,250	(69,487)	-	-	(61,763)	-
14	Own shares acquired and cancelled during the year	(2,500)	(699)	-	3,199	-	-
14	Own shares acquired	-	-	-	(1,365)	-	(1,365)
	Dividends to the owners of the Company	-	-	-	-	(968)	-
	Set up of legal reserves	-	-	-	968	-	-
	Revaluation reserve	-	-	-	-	-	-
	Other changes in equity	-	-	-	-	(1,409)	(1,409)
	Balance at 31 December 2021	401,214	(4,475)	3,001	14,280	303,676	716,854

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 24.03.2022 and signed on its behalf by:

Constantin Sebesanu
Chief Executive Officer

Claudiu Bistriceanu
Chief Financial Officer

Iuliana Mihaela Urda
President BOD

The notes attached are part of these financial statements.
This is a free translation from the original Romanian version.

	Note	Share capital	Share premium	Revaluation reserve	Other reserves	Own shares	Retained earnings	Total equity
Balance at 1 January 2020		281,907	68,760	3,001	9,179	(7,774)	228,865	583,941
Comprehensive income								
Profit for the year		-	-	-	-	-	74,856	74,856
Other comprehensive income		-	-	-	-	-	-	-
Total comprehensive income		-	-	-	-	-	74,856	74,856
Own shares acquired and cancelled during the year	14	(9,443)	(3,049)	-	-	12,492	-	-
Own shares acquired	14	-	-	-	-	(9,610)	-	(9,610)
Share-based payment	24	-	-	-	-	2,214	-	2,214
Dividends to the owners of the Company		-	-	-	-	-	(10,449)	(10,449)
Set up of legal reserves		-	-	-	4,126	-	(4,126)	-
Revaluation reserve		-	-	-	-	-	(143)	(143)
Transfer of other reserves to retained		-	-	-	-	-	(124)	(124)
Balance at 31 December 2020		272,464	65,711	3,001	13,305	(2,675)	289,022	640,828

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 24.03.2022 and signed on its behalf by:

Constantin Seban
Chief Executive Officer

Claudiu Bistriceanu
Chief Financial Officer

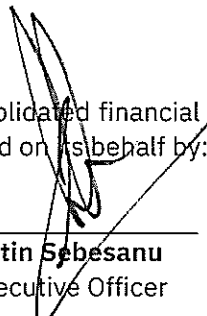
Iuliana Mihaela Urda
President BOD

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Profit for the period		78,800	74,856
Adjustments to reconcile profit for the period to net cash flows:		(61,407)	(36,912)
Valuation gains on investment property	8	(86,651)	(64,328)
Gain on disposal of investment property	8	8,462	-
Reversal of impairment loss for PPE/IP	7	(2,548)	4,241
Depreciation of property, plant and equipment	7	791	1,601
Share based payments	24		2,214
Finance income	21	(2,815)	(689)
Finance cost		6,267	10,843
Other adjustments from non-cash transactions		(1,409)	(124)
(Decrease) / deferred tax increase		16,496	9,330
Working capital adjustments		(69,628)	(41,709)
Decrease/(increase) in trade receivables and other receivables	11	(9,500)	6,310
Decrease in prepayments	11	(61)	-
Decrease in inventory property	10	(107,080)	(9,997)
(Decrease)/increase in trade, other payables, and contract liabilities	16	51,508	(30,590)
(Decrease)/increase in provisions	17	621	(240)
Income tax paid	22	(5,116)	(7,192)
Net cash flows from operating activities		(52,235)	(3,765)
Investing activities			
Proceeds (payments) of Investment Property	9	2,158	(2,158)
Purchase of property, plant and equipment	7	(329)	(4,995)
Payments for own shares	14	(1,365)	(9,610)
Expenditure on investment property under development	8	(30,540)	(3,607)
Expenditure on PPE under development	7	(8,361)	7
Proceeds from property, plant and equipment	7	177	569
Interest received		-	-
Net cash flows from investing activities		(38,260)	(19,794)

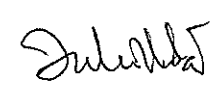
(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cash flows from financing activities:			
Proceeds from borrowings	15	197,269	163,586
Repayment of principal of borrowings	15	(117,141)	(109,884)
Dividends paid	13	-	(10,449)
Interest paid	15	(6,617)	(6,134)
Net cash used in financing activities		75,511	37,119
Net increase / (decrease) of cash and equivalents		(16,986)	13,560
Cash and equivalents as at 1 January	12	59,022	45,462
Cash and equivalents as at 31 December	12	42,037	59,022

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 24.03.2022 and signed on its behalf by:


Constantin Sebesanu
Chief Executive Officer


Claudiu Bistriceanu
Chief Financial Officer


Iuliana Mihaela Urda
President BOD

1. REPORTING ENTITY

These financial statements are the consolidated financial statements of Impact Developer & Contractor S.A (“the Company” or “the Parent”) and its subsidiaries (together “the Group”) as at and for the year ended 31 December 2021.

The registered office of the Company is Willbrook Platinum Business Convention Center, Building A, 1st Floor, 172-176 Bucuresti-Ploiesti Road, Bucharest, District 1.

The shareholding structure as at 31 December 2021 and 31 December 2020 is disclosed in Note 13.

The Consolidated Financial Statements of the Company for the year ended 31 December 2021 include the Company and its subsidiaries (together referred to as the „Group”) as follows:

	Country of registration	Nature of activity	% of shareholding at 31 December 2021	% of shareholding at 31 December 2020
Clearline Development and Management SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Actual Invest House SRL	Romania	Property management	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Bergamot Development SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Impact Finance SRL	Romania	Administration	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	Romania	Real estate development	100%	0%
Greenwise Development SRL	Romania	Real estate development	100%	0%
Greenfield Property Management SRL	Romania	Real estate development	100%	0%

The Company is one of the first companies acting in the real estate development sector in Romania, being constituted in 1991 through public subscription. In 1995, the Company introduced the residential concept on the Romanian market. Starting 1996, the Company’s securities are traded in Bucharest Stock Exchange (BVB).

During 2021, the business of Impact Developer&Constructor is mainly related to projects Greenfield residential complex and Luxuria in Bucharest and Boreal Plus in Constanta.

2. BASIS OF PREPARATION

These Consolidated Financial Statements have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards as endorsed by the European Union (“EU IFRS”).

The financial statements have been prepared on a going concern basis and under the historical cost basis, except for the revaluation of certain properties at the end of each reporting period, as explained in the accounting policies below.

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for goods and services.

Going concern

The Group has prepared forecasts, including certain sensitivity tests considering the principal business risks. Having considered these forecasts, the Directors remain of the view that the Group's financing arrangements and capital structure provide both the necessary facilities and covenant headroom to enable the Group to conduct its business for at least the next 12 months. Consequently, the financial statements were prepared on a going concern basis.

The Group made an initial assessment of the risks and uncertainties. Therefore, management considered different scenarios, considering the following:

- Sales and pre-sales
- Prices
- Evolution of real estate projects
- Cash and external financing

As regards pre-sales, the Group expects a significant increase in volume in 2022 due to the projects the Group is currently carrying out in Greenfield, Teilor District ; Greenfield Panoramic 1 and 2, Luxuria Domenii Residence Phase B, Boreal Plus Constanta and from the second half of the year Greenfield Copou Iasi. The Group is in the process of obtaining building permits for Greenfield Copou Iasi and in various stages of negotiations with the builders and financing banks for this project. The Group also considers that a major impetus in the Group's activity is the construction of Greenfield Plaza (a multifunctional complex that will include SPA areas (with relaxation areas and 2 swimming pools), fitness rooms and sports fields, commercial areas. The group entered into a partnership with the City Hall of Bucharest Sector 1 for the construction of a public kindergarten and public school, as the Group transferred to the City Hall the land for these new constructions.

The consolidated financial statements have been prepared on a going concern principle.

3. FUNCTIONAL AND PRESENTATION CURRENCY

The consolidated Financial Statements are presented in RON, this being also the functional currency of the Group. All financial information is presented in thousand RON (kRON).

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The accounting policies described below have been constantly applied by all the Group's entities, for all periods presented in these Consolidated Financial Statements.

Below is presented the summary of the significant accounting policies.

(a) Basis of consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities controlled by the Company (its subsidiaries) made up to 31 December each year. Control is achieved when the Company:

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

- has the power over the investee;
- is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- has the ability to use its power to affects its returns.

The Company reassesses whether it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control listed above.

Consolidation of a subsidiary begins when the Company obtains control over the subsidiary and ceases when the Company loses control of the subsidiary. Specifically, the results of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in profit or loss from the date the Company gains control until the date when the Company ceases to control the subsidiary. Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interests. Total comprehensive income of the subsidiaries is attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

Where necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring the accounting policies used into line with the Group's accounting policies. All intragroup assets and liabilities, equity, income, expenses, and cash flows relating to transactions between the members of the Group are eliminated on consolidation.

Loss of control

When the Group loses control of a subsidiary, it derecognises the assets and liabilities of the subsidiary, as well as non-controlling interests and other elements of the subsidiary's equity. Any resulting gain or loss is recognized in the income statement. Any remaining holding in the former subsidiary is measured at fair value at the time of loss of control or measured using the equity method as an investment in affiliates.

Investments measured under the equity method

Investments of the Group measured using the equity method consist of investments in associates. Associates are those entities over which the Group exercises significant influence but does not have control over financial and operational policies.

Associates are accounted for using the equity method. They are initially recognized at cost, which includes the cost of transactions. After initial recognition, in the consolidated financial statements, the Group recognizes profit and loss pro rata, as well as other comprehensive income of the associate, until the date when the significant influence ceases.

(b) Foreign currency

Transactions in foreign currencies are translated to the Group's functional currency using the exchange rates prevailing at the date of transaction. Monetary assets and liabilities that are denominated in foreign currency at the date of reporting are translated to the functional currency at the exchange rate prevailing at that date. The gains and losses from exchange rate differences related to monetary items are computed as the difference between the amortized cost in functional currency at the beginning of the year, adjusted by the effective interest, payments, and collections during the year, on one side and the amortized cost in foreign currency translated using the exchange rate prevailing at the end of the year.

Non-monetary assets and liabilities that are measured at fair value in a foreign currency are translated to the

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

functional currency using the exchange rate prevailing at the date of the determination of fair value. The non-monetary elements denominated in a foreign currency that are carried at historical cost are converted using the exchange rate prevailing at the date of transaction.

The exchange rate differences resulted from translation are recognized in the Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income.

(c) Property, plant, and equipment

Lands and buildings held for use in production, or for administrative purposes, are stated in the statement of financial position at their revalued amounts, being the fair value at the date of revaluation, less any accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

Any revaluation increase arising on the revaluation of such land and buildings is credited to the property's revaluation reserve, except to the extent that it reverses a revaluation decrease for the same asset previously recognized as an expense, in which case the increase is credited to profit or loss to the extent of the decrease previously expensed. A decrease in carrying amount arising on the revaluation of such land and buildings is charged as an expense to the extent that it exceeds the balance, if any, held in the property's revaluation reserve relating to a previous revaluation of that asset.

Depreciation on revalued buildings is recognized in profit or loss. On the subsequent sale or retirement of a revalued property, the attributable revaluation surplus remaining in the property's revaluation reserve is transferred directly to retained earnings.

Freehold land is not depreciated.

Fixtures and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment loss.

Depreciation is recognized to write off the cost or valuation of assets (other than freehold land and properties under construction) less their residual values over their useful lives, using the straight-line method.

The estimated useful lives of property, plant and equipment are as follows:

- | | |
|----------------------------------|------------|
| • buildings | 40 years |
| • plant, equipment, and vehicles | 3–5 years |
| • fixtures and fittings | 3–12 years |

The estimated useful lives, residual values and depreciation method are reviewed at the end of each reporting.

(d) Intangible assets acquired separately

Intangible assets with finite useful lives that are acquired separately are carried at cost less accumulated amortisation and accumulated impairment losses. Amortisation is recognised on a straight-line basis over their estimated useful lives. The estimated useful life and amortisation method are reviewed at the end of each reporting period, with the effect of any changes in estimate being accounted for on a prospective basis. Intangible assets with indefinite useful lives that are acquired separately are carried at cost less accumulated impairment losses.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

(e) Investment property

Investment property, which is property held to earn rentals and/or for capital appreciation (including Property under construction for such purposes), is measured initially at cost, including transaction costs. After initial recognition, investment property is measured at fair value.

All the Group's property interests held to earn rentals or for capital appreciation purposes are accounted for as investment properties and are measured using the fair value model. Gains or losses arising from changes in the fair value of investment property are included in profit or loss in the period in which they arise.

When the use of a property is changed, such that it is reclassified to property, plant and equipment or inventories, its fair value as of the date of reclassification becomes the cost of the property for the purpose of subsequent accounting.

An investment property is derecognised upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the property (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in profit or loss in the period in which the property is derecognised.

Company's management is assessing on regular basis the best use of the land maintained in investment. Transfer from investment to inventory is done close to start construction date, after all required permitting has been finalized, a detailed concept of the project is finalized and significant steps have been done to identify construction companies and financing for the project.

(f) Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realisable value. Cost comprises direct materials and, where applicable, direct labour costs and those overheads that have been incurred in bringing the inventories to their present location and condition. Net realisable value represents the estimated selling price less all estimated costs of completion and costs to be incurred in marketing, selling and distribution.

The valuation of inventories upon entry into the company is done using the following techniques:

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| ✓ Residential properties | specific identification |
| ✓ Land | Specific identification |
| ✓ Other | first in-first out (FIFO) |

(g) Trade and other receivables

Trade receivables on normal terms excluding derivative financial instruments do not carry any interest and are stated at their nominal value as reduced by appropriate allowances for estimated unrecoverable amounts. The carrying amount of trade and other receivables that are denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of each reporting period.

(h) Derecognition of financial assets

The Group derecognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Group neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of

4.. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

ownership and continues to control the transferred asset, the Group recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Group continues to recognize the financial asset and recognizes a collateralized borrowing for the proceeds received.

(i) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash held by the Group and short-term bank deposits with an original maturity of three months or less from inception and are subject to an insignificant risk of changes in value.

(j) Share capital

Ordinary shares

Ordinary shares are classified as part of equity. Incremental costs directly attributable to the issue of ordinary shares are recognised as a deduction from equity at its value net of any fiscal effects.

Repurchase and reissue of ordinary shares (treasury shares)

When shares recognised as equity are repurchased, the amount of the consideration paid, which includes directly attributable costs, net of any tax effects, is recognised as a deduction from equity. Repurchased shares are classified as treasury shares and are presented in the treasury share reserves. When treasury shares are sold or subsequently reissued, the amount received is recognised as an increase in equity and the resulting surplus or deficit on the transaction is presented within share premium.

(k) Dividends

Dividends are recognised in the period when their allocation is approved.

(l) Own shares

Own shares consist of treasury shares and shares held within an employee benefit plan. The group has an employee benefit trust to satisfy the exercise of share options that have vested under the group's share option schemes.

Own shares are recognised at cost as a deduction from shareholders' equity. Subsequent consideration received for the sale of such shares is also recognised in equity, with any difference between the sale proceeds from the original cost being taken to retained earnings. No gain or loss is recognised in the performance statements on transactions in own shares.

(m) Borrowings

Interest-bearing bank loans and overdrafts are recorded as the proceeds are received, net of direct issue costs.

Borrowing costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalisation.

For general purpose loans, the borrowing costs are capitalised in the value of the eligible assets using the weighted average interest rate of the Company, as per requirements of IAS 23.

All other borrowing costs are recognised in profit or loss in the period in which they are incurred.

(n) Trade payables and other payables

Trade payables on normal terms are not interest-bearing and are stated at their nominal value. Trade payables on extended terms, particularly in respect of land, are recorded at their fair value at the date of acquisition of the asset to which they relate. The discount to nominal value is amortised over the period of the credit term and charged to finance costs. The carrying amount of trade and other payables that are denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of each reporting period.

Derecognition of financial liabilities

The Group derecognises financial liabilities when, and only when, the Group's obligations are discharged, cancelled, or have expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognised and the consideration paid and payable is recognised in profit or loss.

(o) Leases

The Group analyses at the commencement of the contract the extent to which a contract is, or contains a lease. Namely, the extent to which the contract confers the right to use an identifiable asset for a period in exchange for the consideration.

The Group applies a single recognition and measurement approach to all leases, except for short-term leases and low-value assets. The Group recognizes lease payables for lease payments and the right to use the assets representing the right to use the underlying asset. i) Right to use assets: The Group recognizes the right to use assets at the date of commencement of a lease (i.e. the date on which the underlying asset is available for use). The right to use the assets is measured at cost excluding accumulated depreciation and impairment losses and adjusted for any remeasurement of the lease liability. The cost of the right to use the assets includes the amount of the recognized lease liability incurred at initial direct costs and lease payments made on or before the commencement date excluding any lease benefits received. The right to use the assets is amortized on a straight-line basis over the shorter of the lease term and the estimated useful life of the assets, as follows:

- Land and buildings: 1 -3 years
- Other equipment: 1 -3 years

If ownership of a leased asset is transferred to the Group at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a call option, depreciation is calculated using the asset's estimated useful life. The duration of the lease contract was considered the irrevocable period of the lease contract, without considering the option of extension. The right to use assets is also subject to impairment.

At the date of commencement of the lease, the Group recognizes the lease payables measured at the current value of the lease payments to be made throughout the lease. Lease payments include fixed payments

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

(Including fixed payments as a substance) excluding any lease benefits receivable, variable lease payments that depend on an index or rate, and amounts expected to be paid under the residual value guarantee. Lease payments also include the exercise price of a call option that is reasonably certain to be exercised by the Group and penalty payments for the termination of the lease, if the lease term reflects the group's option to terminate the lease. Variable lease payments that do not depend on an index or rate are recognized as an expense in the period in which the event or conditions that determine the payments occur.

To calculate the current value of lease payments, the Group uses the incremental loan rate at the commencement date of the lease because the default interest rate of the lease is not readily determinable. After the start date, the amount of the lease liability is increased to reflect the accretion of interest and decreased for the lease payments made. In addition, the carrying amount of the lease is re-measured if there is a change, a modification in the lease term, a change in lease payments (change in future payments resulting from a change in an index or instalment rate used to determine those lease payments) or a change in the valuation of an underlying asset purchase option. Lease liabilities are included in Note 14 - Trade and other payables.

(p) Provisions

Provisions are recognised when the Group has a present obligation (legal or constructive) because of a past event, it is probable that the Group will be required to settle that obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

The amount recognised as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the Present obligation at the reporting date, considering the risks and uncertainties surrounding the obligation.

Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows (when the effect of the time value of money is material).

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognised as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

(q) Revenue

Revenue is recognized when or as the customer acquires control over the goods or services rendered, at the amount which reflects the price at which the Group is expected to be entitled to receive in exchange of those goods or services. Revenue is recognized at the fair value of the services rendered or goods delivered, net of VAT, excises or other taxes related to the sale.

Revenue comprises the fair value of the consideration received or receivable, net of value added tax, after eliminating sales within the Group. Revenue and profit are recognized as follows:

(i) Revenue from sale of residential properties

Revenue from sale of residential properties during the ordinary course of business are valued at fair value of the amount collected or to be collected on legal completion. The revenues are recognised when the significant risks and rewards of ownership have been transferred to the customer, this is deemed to be when title of the property passes to the customer on legal completion, the associated costs and possible return of goods can be estimated reliably. This is the point at which all performance obligations are satisfied in line with the provisions of IFRS 15 and there is no continuing management involvement with the goods and the amount of revenue can be measured reliably. If it is probable for certain rebates to be granted, and their value can be measured reliably, then these are recognised as a reduction of the revenues when the sale revenues are recognised. There is not considered to be a significant financing component in contracts with

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

customers as the period between the recognition of revenue and the payment is almost always less than one year, the company has also instalments payments over a period more than one year but those are not significant.

(ii) *Revenues from re-charging utilities*

The revenues from recharge of utilities are recognised when they are realised, together with the utilities expenses invoiced by the suppliers. The Group recharges the utilities under the form of administrative costs. These revenues refer to the rented properties, to the properties sold without the transfer of ownership (sales in instalments) and to the sales of properties fully paid, up to the moment when the buyer concludes contracts with the utilities suppliers in their own name.

(r) **Taxation**

The tax charge represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.

Current tax

The tax currently payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are never taxable or deductible.

The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the balance sheet date.

Deferred tax

Deferred tax is the tax expected to be payable or recoverable on differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit and is accounted for using the balance sheet liability method.

Deferred tax liabilities are generally recognised for all taxable temporary differences and deferred tax assets are recognised to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which deductible temporary differences can be utilised.

Such assets and liabilities are not recognised if the temporary difference arises from goodwill or from the initial recognition (other than in a business combination) of other assets and liabilities in a transaction that affects neither the tax profit nor the accounting profit.

Deferred tax liabilities are also recognised for taxable temporary differences arising on investments in subsidiaries and interests in joint ventures, except where the Group is able to control the reversal of the temporary difference and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

Deferred tax is measured on a non-discounted basis using the tax rates and laws that have then been enacted or substantively enacted by the balance sheet date.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered. Deferred tax is charged or credited to the income statement, except when it relates to items charged or credited directly to other comprehensive income or equity, in which case the deferred tax is also dealt with in other comprehensive income or equity.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)
(s) Share-based payments

The Company has applied the requirements of IFRS 2 “Share-based payment”. The Company issues equity-settled share-based payments to certain employees. Equity-settled share-based payments are measured at fair value at the date of grant. The fair value is expensed on a straight-line basis over the vesting period, based on the Company’s estimate of shares that will eventually vest after adjusting for the effect of non-market vesting conditions.

(t) Financial instruments – fair values and risk management

The risk management function within the Group is carried out in respect of financial risks. Financial risks are risks arising from financial instruments to which the Group is exposed during or at the end of the reporting period. Financial risk comprises market risk (including currency risk, interest rate risk and other price risk), credit risk and liquidity risk. The primary objectives of the financial risk management function are to establish risk limits, and then ensure that exposure to risks stays within these limits.

(u) Contingent liabilities

A contingent liability is:

- (a) a possible obligation that arises from past events and whose existence will be confirmed only by the occurrence or non-occurrence of one or more uncertain future events not wholly within the control of the Group; or
- (b) a present obligation that arises from past events that is not recognized because:
 - i. it is not probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation; or
 - ii. the amount of the obligation cannot be measured with sufficient reliability.

Contingent liabilities are not recognized in the Group’s financial statements but disclosed unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote.

A contingent asset is a possible asset that arises from past events and whose existence will be confirmed only by the occurrence or non-occurrence of one or more uncertain future events not wholly within the control of the Group.

A contingent asset is not recognized in the Group’s financial statements but disclosed when an inflow of economic benefits is probable.

(v) Subsequent events

Events occurring after the reporting date 31 December 2021, which provide additional information about conditions prevailing at the reporting date (adjusting events) are reflected in the consolidated financial statements. Events occurring after the reporting date that provide information on events that occurred after the reporting date (non-adjusting events), when material, are disclosed in the notes to the consolidated financial statements. When the going concern, assumption is no longer appropriate at or after the reporting period, the financial statements are not prepared on a going concern basis.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

(w) Segment reporting

The Group operates only in Romania. The main operating segment is related to real estate development.

5. CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

In the application of the Group's accounting policies, which are described in note 4, the directors are required to make judgements (other than those involving estimations) that have a significant impact on the amounts recognised and to make estimates and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and other factors that are relevant.

Actual results may differ from these estimates. The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognised in the period in which the estimate is revised if the revision affects only that period, or in the period of the revision and future periods if the revision affects both current and future periods.

(i) Fair value measurements and valuation processes

The Group has obtained a report from an international valuation company, Colliers Valuation and Advisory SRL, setting out the estimated market values for the Group's investment property and property developed for sale in their current state as at 31 December 2021. Colliers is an independent professionally qualified valuation specialist who holds a recognized relevant professional qualification and has recent experience in the locations and categories of the valued properties. The valuation was based on the assumption as to the best use of each property by a third-party developer.

In the Romanian market actual transaction values for real estate deals are not public available and there is not a high volume of transactions in larger land plots. The sale price comparison method therefore has inherent limitations, and a significant degree of judgement is required in its application.

For investment property, land assets are mainly valued using the sales comparison approach. The main assumptions underlying the market value of the groups land assets are:

- the selection of comparable land plots resulting in order to determine the "offer price" which is taken as the basis to form an indicative price
- the quantum of adjustments to apply against the offer price to reflect deal prices, and differences in location and condition including the status of any legal dispute as described in Note 26.

The key inputs are summarised in Note 8. The valuation is highly sensitive to these variables and adjustments to these inputs would have a direct impact on the resulting valuation.

5. CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

A sensitivity analysis of the three key assets is presented below:

Asset	Impact on the valuation included in the balance sheet on 31 December 2021 and gains on investment property registered to profit or loss of a 5% weakening/(strengthening) of the price per sqm	
Greenfield land	- 11,422 k RON	+ 11,422 k RON
Barbu Vacarescu land	- 7,898 k RON	+ 7,898 k RON
Ghencea land	- 6,405 k RON	+ 6,405 k RON

(ii) Transfer of assets both from and to investment property

IAS 40 (investment property) requires the transfers from and to investment property are evidenced by a change in use. Conditions which are indications of a change in use are judgemental and the treatment can have a significant impact on the financial statements since investment property is recorded at fair value and inventory is recorded at cost.

- For the Ghencea and Barbu Vacarescu projects, in 2019 management has taken the view that legal restrictions on the use of assets are an indication of change in use and consequently these assets are reclassified to investment property and recorded at fair value as at the balance sheet date.
- For a portion of the Greenfield land, management considers that a potential development will not take place in the following 3-4 years from the balance sheet date. Consequently, these assets continue to be accounted for at fair value within investment property.

Had different judgements been applied in determining a change in use, than the financial statements may have been significantly different because of the differing measurement approach of inventory and investment properties.

(iii) Legal issues

The management of the Group analyses regularly the status of all ongoing litigation and following a consultation with the Board of Administration, decides upon the necessity of recognizing provisions related to the amounts involved or their disclosure in the separate financial statements. Key legal matters are summarized in Note 26.

(iv) Cost allocation

To determine the profit that the Group should recognise on its developments in a specific period, the Group has to allocate site-wide development costs between units sold in the current year and to be sold in future years. Industry practice does vary in the methods used and in making these assessments there is a degree of inherent uncertainty. If there is a change in future development plans from those currently anticipated, then the result would be fluctuations in cost and profit recognition over different project phases.

(v) Effects of the Coronavirus pandemic

The Company has been closely monitoring the effects of the Coronavirus pandemic and its effects on the real estate market and the economic environment in the country and will adjust its strategy to mitigate the impact of the pandemic and respect its commitments to its clients, financiers and shareholders.

6. ADOPTION OF NEW AND REVISED INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

The accounting policies adopted are consistent with those of the previous financial year except for the following amended IFRSs which have been adopted by the Group/Company as of 1 January 2021:

- Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 – IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16 (Amendments)

In August 2020, the IASB published Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2, Amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16, completing its work in response to IBOR reform. The amendments provide temporary reliefs which address the financial reporting effects when an interbank offered rate (IBOR) is replaced with an alternative nearly risk-free interest rate (RFR). In particular, the amendments provide for a practical expedient when accounting for changes in the basis for determining the contractual cash flows of financial assets and liabilities, to require the effective interest rate to be adjusted, equivalent to a movement in a market rate of interest. Also, the amendments introduce reliefs from discontinuing hedge relationships including a temporary relief from having to meet the separately identifiable requirement when an RFR instrument is designated as a hedge of a risk component. There are also amendments to IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures to enable users of financial statements to understand the effect of interest rate benchmark reform on an entity's financial instruments and risk management strategy. While application is retrospective, an entity is not required to restate prior periods. The amendments had no impact on the financial statements of the Group.

- IFRS 4: Insurance Contracts (Amendments)

The amendments to IFRS 4 change the fixed expiry date for the temporary exemption in IFRS 4 Insurance Contracts from applying IFRS 9 Financial Instruments, so that entities would be required to apply IFRS 9 for annual periods beginning on or after January 1, 2023. The amendments had no impact on the financial statements of the Group.

- IFRS 16 Leases-Covid 19 Related Rent Concessions (Amendment)

The amendment applies, retrospectively, to annual reporting periods beginning on or after 1 June 2020. Earlier application is permitted, including in financial statements not yet authorized for issue at 28 May 2020. IASB amended the standard to provide relief to lessees from applying IFRS 16 guidance on lease modification accounting for rent concessions arising as a direct consequence of the covid-19 pandemic. The amendment provides a practical expedient for the lessee to account for any change in lease payments resulting from the covid-19 related rent concession the same way it would account for the change under IFRS 16, if the change was not a lease modification, only if all of the following conditions are met:

- The change in lease payments results in revised consideration for the lease that is substantially the same as, or less than, the consideration for the lease immediately preceding the change.
- Any reduction in lease payments affects only payments originally due on or before 30 June 2021.
- There is no substantive change to other terms and conditions of the lease.

The amendments had no impact on the financial statements of the Group.

6. ADOPTION OF NEW AND REVISED INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (continued)

B) Standards issued but not yet effective and not early adopted

- **IFRS 17: Insurance Contracts**

The standard is effective for annual periods beginning on or after 1 January 2021 with earlier application permitted if both IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers and IFRS 9 Financial Instruments have also been applied. In its March 2020 meeting the Board decided to defer the effective date to 2023. IFRS 17 Insurance Contracts establishes principles for the recognition, measurement, presentation and disclosure of insurance contracts issued. It also requires similar principles to be applied to reinsurance contracts held and investment contracts with discretionary participation features issued. The objective is to ensure that entities provide relevant information in a way that faithfully represents those contracts. This information gives a basis for users of financial statements to assess the effect that contracts within the scope of IFRS 17 have on the financial position, financial performance and cash flows of an entity. Management has assessed that the amendments had no impact on the financial statements of the Group.

- **IFRS 17: Insurance Contracts (Amendments)**

The amendments to IFRS 17 are effective, retrospectively, for annual periods beginning on or after January 1, 2023, with earlier application permitted. The amendments aim at helping companies implement the Standard. In particular, the amendments are designed to reduce costs by simplifying some requirements in the Standard, make financial performance easier to explain and ease transition by deferring the effective date of the Standard to 2023 and by providing additional relief to reduce the effort required when applying IFRS 17 for the first time. Management has assessed that the amendments had no impact on the financial statements of the Group.

- **IFRS 17: Insurance contracts – Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 – Comparative Information (Amendments)**

The amendment is effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023, with early application permitted respectively with IFRS 17. For entities that first apply IFRS 17 and IFRS 9 at the same time, the amendment adds a transition option for a “classification overlay”, relating to comparative information of financial assets. An entity applying the classification overlay to a financial asset shall present comparative information as if the classification and measurement requirements of IFRS 9 had been applied to that financial asset. Also, in applying the classification overlay to a financial asset, an entity is not required to apply the impairment requirements of IFRS 9. The amendment is aimed at helping entities to avoid temporary accounting mismatches between financial assets and insurance contract liabilities, and therefore improve the usefulness of comparative information for users of financial statements. These amendments have not yet been endorsed by the EU. Management has assessed that the amendments had no impact on the financial statements of the Group.

- **Amendment in IFRS 10 Consolidated Financial Statements and IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures: Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture**

The amendments address an acknowledged inconsistency between the requirements in IFRS 10 and those in IAS 28, in dealing with the sale or contribution of assets between an investor and its associate or joint venture. The main consequence of the amendments is that a full gain or loss is recognized when a transaction involves a business (whether it is housed in a subsidiary or not). A partial gain or loss is recognized when a transaction involves assets that do not constitute a business, even if these assets are housed in a subsidiary. In December 2015 the IASB postponed the effective date of this amendment indefinitely pending the outcome of its research project on the equity method of accounting. The amendments have not yet been endorsed by the EU. Management has assessed that the amendments had no impact on the financial statements of the Group.

6. ADOPTION OF NEW AND REVISED INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (continued)

- IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendments)

The amendments were initially effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2022 with earlier application permitted. However, in response to the covid-19 pandemic, the Board has deferred the effective date by one year, i.e. 1 January 2023, to provide companies with more time to implement any classification changes resulting from the amendments. The amendments aim to promote consistency in applying the requirements by helping companies determine whether, in the statement of financial position, debt and other liabilities with an uncertain settlement date should be classified as current or non-current. The amendments affect the presentation of liabilities in the statement of financial position and do not change existing requirements around measurement or timing of recognition of any asset, liability, income or expenses, nor the information that entities disclose about those items. Also, the amendments clarify the classification requirements for debt which may be settled by the company issuing own equity instruments. In November 2021, the Board issued an exposure draft (ED), which clarifies how to treat liabilities that are subject to covenants to be complied with, at a date subsequent to the reporting period. In particular, the Board proposes narrow scope amendments to IAS 1 which effectively reverse the 2020 amendments requiring entities to classify as current, liabilities subject to covenants that must only be complied with within the next twelve months after the reporting period, if those covenants are not met at the end of the reporting period. Instead, the proposals would require entities to present separately all non-current liabilities subject to covenants to be complied with only within twelve months after the reporting period. Furthermore, if entities do not comply with such future covenants at the end of the reporting period, additional disclosures will be required. The proposals will become effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2024 and will need to be applied retrospectively in accordance with IAS 8, while early adoption is permitted. The Board has also proposed to delay the effective date of the 2020 amendments accordingly, such that entities will not be required to change current practice before the proposed amendments come into effect. These Amendments, including ED proposals, have not yet been endorsed by the EU. Management has assessed that the amendments had no impact on the financial statements of the Group.

- IFRS 3 Business Combinations; IAS 16 Property, Plant and Equipment; IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets as well as Annual Improvements 2018-2020 (Amendments)

The amendments are effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022 with earlier application permitted. The IASB has issued narrow-scope amendments to the IFRS Standards as follows: IFRS 3 Business Combinations (Amendments) update a reference in IFRS 3 to the Conceptual Framework for Financial Reporting without changing the accounting requirements for business combinations.

IAS 16 Property, Plant and Equipment (Amendments) prohibit a company from deducting from the cost of property, plant and equipment amounts received from selling items produced while the company is preparing the asset for its intended use. Instead, a company will recognise such sales proceeds and related cost in profit or loss.

IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets (Amendments) specify which costs a company includes in determining the cost of fulfilling a contract for the purpose of assessing whether a contract is onerous.

Annual Improvements 2018-2020 make minor amendments to IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards, IFRS 9 Financial Instruments, IAS 41 Agriculture and the Illustrative Examples accompanying IFRS 16 Leases

Management has assessed that the amendments had no impact on the financial statements of the Group.

6. ADOPTION OF NEW AND REVISED INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (continued)

- **IFRS 16 Leases-Covid 19 Related Rent Concessions beyond 30 June 2021 (Amendment)**

The Amendment applies to annual reporting periods beginning on or after 1 April 2021, with earlier application permitted, including in financial statements not yet authorized for issue at the date the amendment is issued. In March 2021, the Board amended the conditions of the practical expedient in IFRS 16 that provides relief to lessees from applying the IFRS 16 guidance on lease modifications to rent concessions arising as a direct consequence of the covid-19 pandemic. Following the amendment, the practical expedient now applies to rent concessions for which any reduction in lease payments affects only payments originally due on or before 30 June 2022, provided the other conditions for applying the practical expedient are met. Management has assessed that the amendments had no impact on the financial statements of the Group.

- **IAS 1 Presentation of Financial Statements and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting policies (Amendments)**

The Amendments are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2023 with earlier application permitted. The amendments provide guidance on the application of materiality judgements to accounting policy disclosures. In particular, the amendments to IAS 1 replace the requirement to disclose 'significant' accounting policies with a requirement to disclose 'material' accounting policies. Also, guidance and illustrative examples are added in the Practice Statement to assist in the application of the materiality concept when making judgements about accounting policy disclosures. The Amendments have not yet been endorsed by the EU. Management has assessed that the amendments had no impact on the financial statements of the Group.

- **IAS 8 Accounting policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Definition of Accounting Estimates (Amendments)**

The amendments become effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023 with earlier application permitted and apply to changes in accounting policies and changes in accounting estimates that occur on or after the start of that period. The amendments introduce a new definition of accounting estimates, defined as monetary amounts in financial statements that are subject to measurement uncertainty. Also, the amendments clarify what changes in accounting estimates are and how these differ from changes in accounting policies and corrections of errors. The Amendments have not yet been endorsed by the EU. Management has assessed that the amendments had no impact on the financial statements of the Group.

- **IAS 12 Income taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction (Amendments)**

The amendments are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2023 with earlier application permitted. In May 2021, the Board issued amendments to IAS 12, which narrow the scope of the initial recognition exception under IAS 12 and specify how companies should account for deferred tax on transactions such as leases and decommissioning obligations. Under the amendments, the initial recognition exception does not apply to transactions that, on initial recognition, give rise to equal taxable and deductible temporary differences. It only applies if the recognition of a lease asset and lease liability (or decommissioning liability and decommissioning asset component) give rise to taxable and deductible temporary differences that are not equal. The Amendments have not yet been endorsed by the EU. Management has assessed that the amendments had no impact on the financial statements of the Group.

7. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

Reconciliation of carrying amount

Cost / valuation	Land and buildings	Machinery, equipment and vehicles	Fixtures and fittings	Assets under construction	Total
Balance at January 1, 2021	21,483	3,201	1,539	286	26,509
Additions	1,206	828	178	-	11,095
Transfers	495	-	-	8,883	-
Disposals	(2,583)	(228)	(14)	(495)	(2,825)
Balance at 31 December 2021	20,601	3,800	1,703	8,674	34,779
Accumulated depreciation and impairment losses					
Balance at January 1, 2021	14,955	2,736	1,266	-	18,958
Charge for the period	656	225	137	-	1,018
(Reversal of)/Impairment loss	(181)	-	-	-	(181)
Accumulated depreciation of disposals	-	(228)	(2)	-	(230)
Balance at 31 December 2021	15,430	2,732	1,401	-	19,564
Carrying amounts					
At 1 January 2021	6,528	465	274	286	7,552
At 31 December 2021	5,171	1,068	302	8,674	15,215

7. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (continued)

Cost / valuation	Land buildings	Machinery, and equipment and vehicles	Fixtures and fittings	Assets under construction	Total
Balance at January 1, 2020	16,830	3,139	1,402	279	21,650
Additions	4,765	88	142	433	5,428
Transfers	-	-	-	-	-
Disposals	(112)	(26)	(5)	(426)	(569)
Balance at 31 December 2020	21,483	3,201	1,539	286	26,509
Accumulated depreciation and impairment losses					
Balance at January 1, 2020	9,460	2,509	1,146	-	13,115
Charge for the period (Reversal of)/Impairment loss	1,274 4,241	252 -	122 -	- -	1,648 4,241
Accumulated depreciation of disposals	(20)	(25)	(2)	-	(47)
Balance at 31 December 2020	14,955	2,736	1,266	-	18,958
Carrying amounts					
At 1 January 2020	7,370	631	256	279	8,535
At 31 December 2020	6,528	465	274	286	7,552

7. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (continued)

Land and buildings

During 2021, assets (land and buildings) worth 1,206 thousand RON were purchased, represented by the land in Peștera Commune, Constanța County, on which the billboard was built and the road between the houses in the Boreal Plus neighbourhood was built.

In 2021, a billboard was received located in Peștera Commune, Constanța County. It is worth 452 thousand RON. The building was transferred from the category of assets under construction in October when the acceptance report was signed.

In 2021, the Company sold to Class Owners Association, from Voluntari, Ilfov, several plots of land with a total area of 13,587 sqm, representing roads and other common areas. The sale value was 25 thousand RON.

The depreciation registered during the year for the owned constructions is 372 thousand RON, the depreciation method used was the linear method.

The company records adjustments for the impairment of assets held (electricity, sewerage, roads) because estimates have shown that their recoverable amount is less than their carrying amount (cost - depreciation).

For consolidation, the value of the apartments sold by Impact to Actual Invest House (2,583 thousand RON) was eliminated.

Machinery, equipment and means of transport:

In 2021, the purchases of cars, equipment and means of transport were worth 697 thousand RON, of which 530 thousand RON is the external electrical network of the SM40D block and the rest are office equipment (laptops, telephones, servers, etc.). The capital outflows represent six fully depreciated cars that were sold.

Furniture and installations:

In 2021, furniture and installations worth 57 thousand RON were purchased. Depreciation of 58 million RON was calculated using the straight-line method.

Assets under construction:

The value of fixed assets under construction increased in 2021 by 8,388 thousand RON representing the investment in the building for the Company's offices and 324 thousand RON investments in progress in the other companies in the Group. The office building will be completed in 2022.

The value of financial costs capitalized in the value of the fixed assets (assets under construction) is 22 thousand RON..

The value of the land and buildings was compared with the valuations made annually at the balance sheet date by an independent appraiser - Colliers Valuation and Advisory SRL - and it turned out that there were no significant changes in the values that would require value adjustments or the recording of revaluation increases.

8. INVESTMENT PROPERTY

Reconciliation of carrying amount

	2021	2020
Balance at 1 January	457,706	384,223
Additions through subsequent expenditures	30,541	3,504
Transfers from inventories	-	5,981
Transfers to inventories	(2,899)	(330)
Adjustments	2,548	-
Disposals	(8,462)	-
Changes in fair value during the year	86,651	64,328
Balance at 31 December	571,882	457,706

Investment property comprises primarily land plots held with the purpose of capital appreciation or to be rented to third parties.

Main real estate investments in land

Asset	31 December 2021		31 December 2020	
	sqm	thousand RON	sqm	thousand RON
Greenfield Baneasa land (Bucharest)	200,719	228,431	210,209	207,789
Barbu Vacarescu land (Bucharest)	25,424	157,961	26,322	137,399
Blvd. Ghencea – Timisoara land (Bucharest)	258,895	128,106	258,925	105,908
Total	485,038	514,498	495,456	451,096

The Group management analyze yearly, on balance sheet date, the market conditions at those points in time to decide the best use of the land, namely if it will be used to construct to sell or to construct to rent.

Considering the above, the Group considers that at the end of 2021 there is sufficient evidence that the future use of the land is uncertain and thus the land should be classified as investment property and not as inventory, in accordance with IAS 40 provision regarding "land held for a currently undetermined future use".

Details on the legal matters related to lands are presented in Note 26.

Valuation processes

The Company's investment properties were valued at 31 December 2021 by independent professionals Colliers Valuation and Advisory SRL, external, independent evaluators, authorized by ANEVAR, having experience regarding the location and nature of the properties evaluated.

For all investment properties, their current use equates to the highest and best use. Below there is description of the valuation technique used in determination of the fair value of investment property.

Fair value hierarchy

Based on the inputs to the valuation technique, the fair value measurement for investment property has been categorised as Level 3 fair value at 31 December 2021. The classification is considered appropriate given

8. INVESTMENT PROPERTY (continued)

the extent of adjustments which are applied to observed data for comparable land and building valuations. These adjustments are based on location and condition and are not directly observable. There were no transfers from levels 1 and 2 to level 3 during the year.

Valuation techniques

Fair values are determined applying the comparison method. The evaluation model is based on a price per square meter of land, obtained from observable data of existing price offers on the market. The estimate established by the independent expert was diminished by the management in order to take into account the legal situation of the various assets.

The table below presents a summary of the most significant assets and key assumptions used:

Asset	Main parameters at 31 December 2021	Main parameters at 31 December 2020
Greenfield Baneasa land	- Price offer per square meter for land used as comparable: from 250 EUR / sqm to 450 EUR / sqm - Observable offer price adjustments to reflect transaction prices, location and condition: from -47% discount to + 18% premium	- Price offer per square meter for land used as comparable: from 170 EUR / sqm to 300 EUR / sqm - Observable offer price adjustments to reflect transaction prices, location and condition: from -30% discount to + 40% premium
Barbu Vacarescu land	- Price offer per square meter for land used as comparable: from 814 EUR/sqm to 2,348 EUR/sqm - Observable offer price adjustments to reflect transaction prices, location and condition: discount from - 40% to +55% premium	- Price offer per square meter for land used as comparable: from 1,327 EUR/sqm to 2,600 EUR/sqm - Observable offer price adjustments to reflect transaction prices, location and condition: discount from - 5% to -50% - Additionally, an additional discount rate of 4% was applied for a period of 2 years to consider the current aspects of the disputes
Blvd Ghencea- Timisoara land	- Price offer per square meter for land used as comparable: from 90 EUR/sqm to 150 EUR/sqm - Observable offer price adjustments to reflect transaction prices, location and condition: discount of - 25%	- Price offer per square meter for land used as comparable: from 100 EUR/sqm to 150 EUR/sqm - Observable offer price adjustments to reflect transaction prices, location and condition: discount from - 3% to -30%

The carrying value as at 31 December 2021 of the land plots pledged is of 156,709 thousand RON (31 December 2020: 153,133 thousand RON).

9. INVESTMENTS MEASURED USING THE EQUITY METHOD

At December 31, 2020, the Group registered the ownership interests in Star Residence SA in amount of 2,158 thousand RON using the equity method.

Star Residence SA is a private company established on October 7, 2020 and is 100% owned by the parent, whose main object of activity is real estate development. On December 23, 2020, 77.62% of the shares of Star Residence SA were transferred to private investors (see Note 28). Star Residence is listed on the secondary market of the Bucharest Stock Exchange. The table below presents the financial information of the Group as regards its investment in Star Residence.

	<u>December 31, 2020</u>
Cost of investment	2.158
Group share in operating result	-
Investment value adjustment	-
Carrying amount of investment	<u>2.158</u>

The financial information included in the separate financial statements of Star Residence are presented below:

	<u>31 December 2020</u>
Non-current assets	9,620
Current assets	2,065
Non-current liabilities	-
Current liabilities	(1,928)
Net assets (100%)	<u>9,757</u>
Group's share in net assets (22.38%)	<u>2,184</u>

On October 2021, Impact SA sold all the shares owned at Star Residence SA. Details of transaction:

- Number of sold shares: 10,742,547
- Sale price: 0.20 RON/share
- Value collected for sale: 2,202,222 RON
- Transaction profit: 53,713 RON

10. INVENTORIES

	<u>31 December 2021</u>	<u>31 December 2020</u>
Finished goods and goods for resale	212,146	205,981
<i>Residential developments:</i>		
- Land	143,075	130,470
- Development and construction costs	<u>183,702</u>	<u>98,290</u>
	<u>538,923</u>	<u>434,741</u>

Inventories are represented by:

	<u>31 December 2021</u>	<u>31 December 2020</u>
Greenfield residential project	193.011	110.656
Luxuria residential project	219.239	255.255
Constanta land and project	60.834	31.591
Iasi land and project	42.501	18.983
Other inventory	<u>16.048</u>	<u>18.256</u>
	<u>531.633</u>	<u>434.741</u>

Lands with a carrying amount of 143,075 thousand RON at December 31, 2021 (2020: 130,470 thousand RON) consist of land owned by the Group for the development of new residential properties and infrastructure, mainly in Bucharest, as well as land the Group intends to sell directly.

The real estate properties finished with a carrying amount of 212,146 thousand RON at December 31, 2021 (2020: 205,978 thousand RON) refer entirely to apartments held for sale by the Group.

The carrying value as at December 31, 2021 of the inventories pledged is of RON 102,492 thousand RON (see Note 15).

The Boreal Plus project in Constanța is financed by CEC Bank, therefore the interest on the loan was capitalized in the construction value of the stock. The value of the capitalized interest in 2021 is 167 thousand RON.

Part of the Greenfield project (construction of the Panoramic ensemble) is funded by First Bank. The interest capitalized during 2021 in the value of the projects is 352 thousand RON.

As per IAS 23 – Borrowing costs, the borrowing costs of general loans were capitalised in the value of eligible assets using the weighted average interest rate. The value of the borrowing cost capitalised is 4,266 thousand RON.

Further details on the company's loans are set out in Note 16.

11. TRADE AND OTHER RECEIVABLES

	Current		Non-current	
	31 December 2021	31 December 2020	31 December 2021	31 December 2020
Trade receivables	8,078	8,417	-	-
Sundry debtors	2,540	1,038	-	-
Prepaid expenses	5,143	5,106	-	-
Receivables from State	8,509	6,395	-	-
Advance payments to services suppliers	11,865	5,618	-	-
	36,135	26,574	-	-

An allowance has been made for estimated irrecoverable amounts from trade receivables of 2,151 thousand RON (2020: 2,627 thousand RON).

Reconciliation of the provision for uncollected receivable:

Balance at 01.01.2021	1,031
Reversal of provision (receivables)	(3,028)
Constitute new provision	1,908
Balance at 31.12.2021	2,151

On December 31, 2021 the Group did not register trade receivables and other pledged receivables.

12. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 December 2021	31 December 2020
Current accounts	42,027	59,005
Petty cash	10	11
Cash advances	-	6
	42,037	59,022

Current accounts are held with Romanian commercial banks. Out of the total balance of cash, 553 thousand RON (31 December 2020: 331 thousand RON) is restricted cash. The restricted cash is subject to commercial or legal restrictions (cash collateral for letters of guarantee, cash collateral for the payment of uncollected dividends, etc.)

13. SHARE CAPITAL

	31 December 2021	31 December 2020
Paid Share capital	393,750	265,000
Adjustments of the share capital (hyperinflation)	7,464	7,464
	401,214	272,464

13. SHARE CAPITAL (continued)

The shareholding structure at the end of each reported period was as follows:

	<u>31 December 2021</u>	<u>31 December 2020</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	59.97%	59.41%
Andrici Adrian	15.98%	15.98%
Swiss Capital	12.45%	12.53%
Other shareholders	11.60%	12.08%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

All shares are ordinary and have equal ranking related to the Group's residual assets. The nominal value of one share is 0.25 RON. The holders of ordinary shares have the right to receive dividends, as these are declared at certain moments in time, and have the right to one vote per 1 share during the meetings of the Group.

The final beneficial owner of the Group is Gheorghe Iaciu, owning 59.97% of the shares through direct participation (there is no indirect participation).

During 2021, the following changes in share capital took place:

- reduction of the share capital from 265,000,000 RON, with the amount of 2,500,000 RON, by reducing the number of shares, from 265,000,000 shares to 262,500,000 shares, as a result of the cancellation of a number of 2,500,000 own shares, acquired by the Company, according to the EGMS decision of 19.02.2021.
- the increase of the share capital of the Company, from 262,500,000 RON, with the amount of 131,250,000 RON, by incorporating the capital premiums in the amount of 69,487,043 RON and the result carried forward from 2020, in the amount of 61,762,957 RON. The capital increase will be achieved by issuing 131,250,000 new shares and allocating them to existing shareholders on the registration date, in proportion to: 1 (one) new share issued for every 2 (two) shares held, according to the EGMS decision of dated 21.04.2021. The share capital of Impact Developer & Contractor is 393,750,000 RON, being fully subscribed and paid.
- the operation of dividing (splitting) the nominal value of the Company's shares, in a 1: 4 division ratio, respectively dividing the nominal value of the share from 1 RON / share to 0.25 RON / share. The share capital is divided into 1,575,000,000 shares, ordinary, registered, dematerialized.

Dividends

During the financial year ended on December 31, 2021, the Company has not declared dividends to its shareholders related to the financial year 2020.

During the financial year ended 31 December 2020, the Group declared and paid dividends to its shareholders in total amount of 10,448 thousand RON.

14. OWN SHARES

	<u>31 December 2021</u>	<u>31 December 2020</u>
Balance at 1 January	2,675	7,771
Purchase of own shares	1,365	9,610
Own shares cancelled during the year	(2,500)	(12,492)
Share-based payments	(699)	(2,214)
Balance at 31 December	841	2,675

At the AGM dated 28.04.2020, the buy back of a maximum number of 10,000,000 (ten million) shares, for a maximum period of 18 months from the date the resolution is published the Romanian Official Gazette, representing a maximum of 0,63 % of the subscribed and paid in share capital on the date of the resolution.

At the AGM dated 21.04.2021, the buy back of a maximum number of 30,000,000 (thirty million) shares, for a maximum period of 18 months from the date the resolution is published the Romanian Official Gazette, representing a maximum of 1,90 % of the subscribed and paid in share capital on the date of the resolution.

The own shares reserve represents the cost of shares in IMPACT purchased in the market, to satisfy options and conditional share awards under the Company's share option plans.

As at 31 December 2021 the Company has in balance 1,370,920 thousand own shares, with an accounting value of RON 841 thousand (2020: RON 2,675 thousand). During 2021, the Company granted 2,572 thousand shares to employees and BoD members

15. LOANS AND BORROWINGS

This note discloses information related to the contractual terms of the interest-bearing loans and borrowings of the Group, valued at amortised cost, Information related to the Group's exposure to interest rate risk, foreign currency risk and liquidity risk is included in Note 23.

	<u>31 December 2021</u>	<u>31 December 2020</u>
Non-current liabilities		
Secured bank loans	117,555	19,060
Issued bonds	32,566	148,397
	150,121	167,457
Current liabilities		
Issued bonds	119,695	-
Short-term borrowings	67,217	88,379
	186,912	88,379

15. LOANS AND BORROWINGS (continued)

Terms and repayment schedules of loans and borrowings are as follows:

Lender	Currency	Maturity	Amount of the facility, in original currency	Balance at 31 December 2021*	Balance at 31 December 2020*
Credit Value Investments	EUR	11.01.2022	12,000	59,837	58.226
Bonds listed on Bucharest Stock Exchange SA	EUR	19.12.2022	12,525	59,858	58.123
Private placement bonds	EUR	24.12.2026	6,581	32,566	32.048
Total bonds				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	-
OTP Bank	EUR	13.12.2024	5,000	14,312	-
Total bank loans				182,911	105,621
Interest				1,861	1,818
Total				337,033	255,836

The interest rate at which the company borrows is between 5.3% and 7.05% for loans in RON, between 3% and 5% for loans in EUR and between 5.75% and 6.40% for bonds issued.

	Bonds	Loans	Total
Balance at January 1, 2021	148,396	107,439	256.836
Draws	-	197,269	197,269
Payments	(957)	(117,141)	(118,098)
FX differences	4,821	2,795	7,616
Balance at December 31, 2021	152,261	184,772	337.033

On July 10th, 2017, the Company offered 120 A series-bearer bonds for subscription, each with a face value of EUR 100 thousand and a total face value of EUR 12,000 thousand issued in physical form, to two funds of investments managed by Credit Value Investments Sp. z o, (CVI), who accepted the Offer on the same date. The bonds were initially offered at a price of EUR 98,400 per Bond (or EUR 11,808 thousand per Bond total). The bonds were issued on 11th of July 2017 and are due on the date on which they are 54 months from the date of the issue, provided that 42 months after the issue date, the Company will repurchase 50% of the nominal value of the Bonds. Bonds are interest-bearing at a fixed rate of 6.00% per annum, payable twice a year. On 1 February 2021, the Group signed an agreement to extend the maturity for the amount of EUR 6,000 thousand until the maturity of the bonds, i.e. January 2022. The bonds were fully paid on January 11, 2022.

The bonds are mainly secured by a first-rate mortgage covering the obligations arising from the Bonds up to the guaranteed maximum amount of EUR 18,000 thousand (eighteen million) on seven plots of land with a total area of 154,308 sqm located in Bucharest, 1st District, Romania, which are the exclusive property of the Company, as well as their accessories. The Company has an early redemption option for the Bonds, which can be exercised from the second interest payment date, provided that the minimum redeemed amount is at least EUR 1,000 thousand.

Bucharest Stock Exchange S.A. approved the application for admission to trading on the regulated market administered by the Bucharest Stock Exchange S.A. of the bonds issued by the Company, unsecured at a fixed annual interest rate of 5,75% denominated in EUR, with a maturity of 5 years and a total nominal value of EUR 12,525 thousand.

The bonds were issued following the offer addressed to the Eligible Investors, as defined in the prospectus dated November 28, 2017 approved by the FSA by approval decision no. 1710 of November 28, 2017, amended by the amendment of December 8, 2017 approved by the FSA by approval decision no. 1766 of December 8, 2017 and by the amendment of December 13 approved by the FSA by approval decision no. 1816 of December 13, 2017.

In December 2020, the parent conducted a new issuance of Private Placement bonds worth EUR 6,580 thousand at a fixed interest rate of 6.4% p.a., due twice a year. The bonds were issued by the parent dated 24 December 2020, have a maturity of 6 years and were listed on the BSE regulated market in May 2021.

In February 2021, the Company contracted two loans denominated in EUR and RON from First Bank S.A., in order to develop the Panoramic project in the Greenfield Băneasa Residence residential complex in Bucharest. The first credit facility is worth 5,921 thousand EURO and represents investment credit with maturity of 30 months from the granting, and the second facility in the amount of RON 4,500 th represents VAT financing with a maturity of 30 months from the moment of granting.

In May 2021, the Company contracted two loans denominated in EUR and RON from CEC Bank SA., In order to develop the Boreal Plus project in Constanța. The first credit facility is worth 9,880 thousand EURO and represents an investment loan with a maturity of 30 months from the granting, and the second facility in the amount of RON 3,500 thousand represents VAT financing with a maturity of 20 months from the granting time.

In November 2021, the company contracted a loan denominated in EUR from Garanti Bank for the general financing of projects (working capital). The approved value of the loan is EUR 4,250 thousand, maturing within 30 months of granting.

All the covenants provided in the long-term bank loan agreements have been met at December 31st 2020 and December 31st, 2021.

16. TRADE AND OTHER PAYABLES

	<u>31 December 2021</u>	<u>31 December 2020</u>
Non-current liabilities		
Guarantees	5,514	508
Lease payables	1,401	1,401
	<u>6,915</u>	<u>1,909</u>
Current liabilities		
Trade payables	25,062	6,956
Customer deposits	37,307	18,262
Divides payable	187	200
Other payables	11,287	7,932
	<u>73,832</u>	<u>33,350</u>
	<u>80,747</u>	<u>35,259</u>

Information related to the Group's exposure to exchange rate risk and liquidity risk related to trade and other liabilities is included in Note 23.

Lease liabilities

The Group concluded leases for office space, equipment rentals and for car access transit necessary within its activity. Leases have a duration between 1 and 3 years. All leases have fixed rates.

The market value of the debts related to the leases approximates their book value presented in the table above.

17. PROVISIONS FOR RISKS AND CHARGES

	<u>Provisions for litigation</u>	<u>Other provisions</u>	<u>Total</u>
Balance at 1 January 2021	<u>271</u>	<u>396</u>	<u>667</u>
Provisions made during the year	-	890	890
Provisions used during the year	-	(269)	(269)
Balance at 31 December 2021	<u>271</u>	<u>1,017</u>	<u>1,288</u>

The provisions amounting to 1,288 thousand RON are represented by:

- 271 thousand RON provision set up for a litigation in connection with one of the houses sold in the Boreal neighbourhood of Constanța
- 122 thousand RON provisions for unperformed holidays
- 895 thousand RON provision established for the volume of water discharged into the Otopeni city pipeline to be invoiced when the volume measurements will be validated.

18. REVENUES

A disaggregation of the Group's revenues is as follows:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Revenues from sales of residential properties	135,826	202,122
Others	<u>1,759</u>	<u>2,275</u>
	<u>137,585</u>	<u>204,397</u>

At the date of issue of these financial statements, the Group recorded 441 pre-sales and bookings as of December 31, 2021 with a package value of EUR 46.65 million (RON 230 million), which will be converted into revenue as the apartments will be completed in the following periods. 183 apartments sold in 2021 (368 in 2020) and related revenues in the same period, of which 140 apartments in Luxuria Domenii Residence, 39 apartments in Greenfield Băneasa, 1 villa in Boreal Plus and 3 units previously developed by the Impact Group ("IMPACT").

Sales per project analysis:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Greenfield	27,845	105,842
Luxuria	<u>107,981</u>	<u>96,280</u>
	<u>135,826</u>	<u>202,122</u>

19. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Consumables	473	473
Third party expenses	9,205	8,794
Staff costs	<u>13,064</u>	<u>12,598</u>
	<u>22,742</u>	<u>21,865</u>

20. OTHER OPERATING EXPENSES/INCOME

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Other operating income	(2,819)	(1,933)
Rent expenses	642	624
(Profit) / Loss on disposal of property, plant and equipment	(100)	(44)
Fines and penalties (income)/expenses	53	(544)
Other operating expenses	11,979	4,254
Impairment of trade receivables, net	(1,909)	(61)
Impairment of property, plant and equipment, net	174	3,493
Impairment of inventories, net	<u>-</u>	<u>(2,160)</u>
	<u>8,020</u>	<u>3,629</u>

21. FINANCE COST/INCOME

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Interest expense	2,723	6,427
Interest income	(4)	(239)
Foreign exchange result	3,544	4,416
Gains of disposal of subsidiaries	-	(4,819)
Other financial (income)/costs	<u>(2,811)</u>	<u>(359)</u>
	<u>3,452</u>	<u>5,426</u>

22. TAXATION

(i) Amounts recognised in profit or loss

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Deferred tax expense	13,190	9,330
Tax on profit	<u>3,306</u>	<u>7,257</u>
Total expense related to tax	<u>16,496</u>	<u>16,587</u>

(ii) Reconciliation of effective tax rate

		<u>2021</u>		<u>2020</u>
Profit before taxation		<u>95,296</u>		<u>91,443</u>
Tax using the Company's domestic tax rate	16%	(15,247)	16%	(14,631)
Non-deductible expenses and adjustments	3%	2,821	6%	6,530
Tax-exempt income	6%	(5,393)	8%	(8,127)
Recognition of tax effect of previous year tax losses		-		(359)
	<u>19%</u>	<u>77,477</u>	<u>18%</u>	<u>(16,587)</u>

22. TAXATION (continued)

(iii) Cumulative temporary differences generating deferred tax

	31 December 2021			31 December 2020		
	Cumulative temporary differences	Deferred liabilities (assets)	tax /	Cumulative temporary differences	Deferred liabilities (assets)	tax /
Property, plant and equipment	(1,394)	(223)		(2,417)	(387)	
Investment property	448,939	71,830		365,207	58,433	
Inventories	(14,644)	(2,343)		(8,054)	(1,289)	
Trade and other receivables	(4,838)	(774)		(5,005)	(801)	
	428,063	68,490		349,731	55,956	
Fiscal losses which generated deferred tax						
	428,063	68,490		345,630	55,300	

22. TAXATION (continued)

(iv) *Deferred tax balance movements*

	Balance at 31 December			
	Net balance as at 1 January	Recognised in profit or loss	Recognised in other comprehensive income	Net Assets Liabilities
2021				
Property, plant and equipment	(223)	-	-	(223)
Investment property	71,486	13,260	(70)	72,486
Trade and other receivables	(774)	-	-	(774)
Inventories	(2,343)	-	-	(2,343)
Effect of fiscal losses which generated deferred tax	(656)	-	-	(656)
Fiscal (assets) / liabilities, net	68,490	13,260	(70)	68,490 (3,996) 72,486
	Balance at 31 December			
	Net balance as at 1 January	Recognised in profit or loss	Recognised in other comprehensive income	Net Assets Liabilities
2020				
Property, plant and equipment	(223)	-	-	(223)
Investment property	50,048	9,249	-	59,297
Trade and other receivables	(774)	-	-	(774)
Inventories	(2,343)	-	-	(2,343)
Effect of fiscal losses which generated deferred tax	(656)	-	-	(656)
Fiscal (assets) / liabilities, net	46,051	9,249	-	55,300 (3,996) 59,297

23. FINANCIAL INSTRUMENTS – FAIR VALUES AND RISK MANAGEMENT

Financial risk management

The Group is exposed to the following risks arising from financial instruments:

- credit risk
- liquidity risk
- market risk

Risk management framework

The Group's policies regarding the risk management are defined to ensure identification and analysis of the risks the Group is dealing with, setting limits and adequate controls, as well as risk monitoring and compliance with the set limits. The policies and system meant to manage risks are regularly reviewed to reflect the changes occurred in the market conditions and Group's operations. The Group, through its standards and procedures for coaching and managing, aims to develop an orderly and constructive control environment, where all and each employee understand his/her role and duties.

(a) Credit Risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Group if a customer or counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations and arises mainly from the Group's trade receivables and financial assets.

The net carrying value of the financial assets represent the maximum exposure to credit risk. The maximum exposure to the credit risk at reporting date was:

	<u>Note</u>	<u>31 December 2021</u>	<u>31 December 2020</u>
Trade and other receivables	10	36,135	26,574
Cash and cash equivalents	11	42,037	59,022
		<u>78,172</u>	<u>85,596</u>

Trade and other receivables

The Company's exposure to credit risk is mainly influenced by the individual characteristics of each customer. All these considered, the management considers the demographic characteristics of the customer database, including the collection risk specific to the sector and to the country in which the customer activates, bearing in mind that all these factors influence the credit risk.

In order to monitor customer credit risk, the Company monitors monthly payment delays and takes the steps deemed necessary on a case-by-case basis.

The Company establishes an impairment adjustment that represents its estimate of losses from trade receivables, other receivables. (see Note 11)

23. FINANCIAL INSTRUMENTS – FAIR VALUES AND RISK MANAGEMENT (continued)

(a) Credit Risk (continued)

The maximum exposure to credit risk related to trade and other receivables as at reporting date based on geographical region was:

	31 December 2021	31 December 2020
Romania	36,135	26,574
	36,135	26,574

Impairment losses

The receivables' ageing at reporting date was:

	31 December 2021			31 December 2020		
	Gross	Impairment	Net	Gross	Impairment	Net
Not yet due	22,857	-	22,857	19,516	-	19,516
Past due 1-30 days	4,210	-	4,210	210	-	210
Past due 31-90 days	3,653	-	3,653	2,803	-	2,803
Past due 91-120 days	4,855	-	4,855	3,832	-	3,832
Past due 121-365 days	1,221	(661)	560	221	(93)	128
Past due more than 1 year	2,621	(2,621)	-	2,621	(2,535)	86
	39,417	(3,282)	36,135	29,202	(2,628)	26,574

Impairment losses at 31 December 2021 are related to a number of customers who provided indications that it is not expected that they will be able to pay amounts owed, mainly due to economic conditions.

The Group considers that the amounts for which no impairment losses were recognized, despite they are past due more than 30 days shall be collected, based on the prior payment behaviour and following an analysis of the credit rating of those customers.

Cash and cash equivalents

At 31 December 2021, the Group held cash and cash equivalents in amount of 42,037 thousand RON (31 December 2020: 59,022), representing the maximum exposure to credit risk arising from these assets. The cash and cash equivalents are held at banks and financial institutions in Romania.

(a) Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Company will encounter difficulties in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset. The Group's approach to manage liquidity is to ensure, as far as possible, that it will have sufficient liquidity to meet its liabilities when they are due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group's obligations.

(all amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

23. FINANCIAL INSTRUMENTS – FAIR VALUES AND RISK MANAGEMENT (continued)

The following table illustrates the remaining contractual maturities of financial liabilities at the end of the reporting period, including estimated interest payments and excluding any impact of netting agreements:

	<u>Carrying value</u>	<u>Total</u>	<u>Less than 1 year</u>	<u>between 1 and 2 years</u>	<u>between 2 and 5 years</u>	<u>More than 5 years</u>
31 December 2021						
Loans and borrowings	337,033	337,033	186,911	96,526	53,596	-
Trade and other payables	80,747	80,747	73,833	6,914	-	-
	417,780	417,780	260,744	103,440	53,596	-
Future estimated interest	19,620	19,620	8,852	4,077	6,692	-
Total	437,400	437,400	269,596	107,517	60,288	-
	<u>Carrying value</u>	<u>Total</u>	<u>Less than 1 year</u>	<u>between 1 and 2 years</u>	<u>between 2 and 5 years</u>	<u>More than 5 years</u>
31 December 2020						
Loans and borrowings	255,836	255,836	88,379	116,349	19,060	32,048
Trade and other payables	35,333	35,333	33,424	1,909	-	-
	291,169	291,169	121,803	118,258	19,060	32,048
Future estimated interest	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

23. FINANCIAL INSTRUMENTS – FAIR VALUES AND RISK MANAGEMENT (continued)

(b) Market risk

The Group's activities expose it to the financial risks of changes in both foreign currency exchange rates and interest rates. The Group aims to manage the exposure to these risks using fixed or variable rate borrowings, foreign currency borrowings and derivative financial instruments.

Currency risk

The Group is exposed to currency risk to the extent that sales, purchases and borrowings are denominated in different currencies than the Group's functional currency (Romanian Leu), foremost euro.

The summary quantitative data about the Group's exposure to the currency risk reported to the management if the Group based on the policy for managing the risk is as follows:

31 December 2021

Monetary assets

Trade and other receivables	-
Cash and cash equivalents	42,037
	<u>42,037</u>

31 December 2021

Monetary liabilities

Loans and borrowings	337,033
Trade and other payables	-
	<u>337,033</u>

Net exposure	<u>(294,996)</u>
---------------------	-------------------------

in thousand RON

31 December 2020

Monetary assets

Trade and other receivables	-
Cash and cash equivalents	53,664
	<u>53,664</u>

31 December 2020

Monetary liabilities

Loans and borrowings	255,439
Trade and other payables	-
	<u>(201,795)</u>

Net exposure	<u>(201,795)</u>
---------------------	-------------------------

The Group did not conclude any hedging engagements related to the obligations denominated in foreign currencies or to the exposure to the interest rate risk.

23. FINANCIAL INSTRUMENTS – FAIR VALUES AND RISK MANAGEMENT (continued)

(c) Market risk (continued)

Currency risk (continued)

The main exchange rates used during the year were:

	<u>31 December 2021</u>	<u>Average for 2021</u>	<u>31 December 2020</u>	<u>Average for 2020</u>
EUR 1	4.9481	4.9204	4.8694	4.8371

Sensitivity analysis

A strengthening / (weakening) of the Leu by 10% against the following foreign currencies as at 31 December 2021 and 31 December 2020 would have increased the profits by the amounts indicated below. This analysis was realised based on the variations of the exchange rates considered reasonably possible by the Group at the end of the period. This analysis assumes that all other variables, in particular interest rates, remain constant and ignores any impact of forecasted sales and purchases.

	<u>31 December 2021</u>			<u>31 December 2020</u>		
	<u>Carrying value</u>	<u>Weakening</u>	<u>Strengthening</u>	<u>Carrying value</u>	<u>Weakening</u>	<u>Strengthening</u>
Monetary assets and liabilities						
EUR	<u>(294,996)</u>	<u>(29,499)</u>	<u>29,499</u>	<u>(201,795)</u>	<u>(20,179)</u>	<u>20,179</u>

23. FINANCIAL INSTRUMENTS – FAIR VALUES AND RISK MANAGEMENT (continued)

Sensitivity analysis (continued)

Interest risk

	31 December 2021				31 December 2020			
	Carrying value	Variable interest	Fixed interest	Non-interest bearing	Carrying value	Variable interest	Fixed interest	Non-interest bearing
Monetary assets								
Trade and other receivables	36,135	-	36,135	-	26,574	-	26,574	
Cash and cash equivalents	42,037	-	42,037	-	59,022	-	59,022	
	78,172	-	78,172		85,596	-	85,596	
Monetary liabilities								
Loans and borrowings	337,033	182,655	154,378	-	255,836	105,621	150,215	-
Trade and other payables	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. FINANCIAL INSTRUMENTS – FAIR VALUES AND RISK MANAGEMENT (continued)

As at reporting date, the interest rate profile of the Group's interest-bearing financial instruments, reported to the Group's management was as follows:

	Carrying value	
	31 December 2021	31 December 2020
Fixed rate instruments		
Financial assets	-	-
Financial liabilities	154,378	150,215
	(154,378)	(150,215)
Variable rate instruments		
Financial liabilities	(182,655)	(105,621)
	(182,655)	(105,621)

Fair value sensitivity analysis for fixed rate instruments

The Group does not account for any fixed rate financial assets or financial liabilities at fair value through profit or loss, and the Company does not designate derivatives (interest rate swaps) as hedging instruments under a fair value hedge accounting model. Therefore, a change in interest rates at the reporting date would not affect profit or loss.

Cash flow sensitivity analysis for variable rate instruments

A possible change of 100 basis points at the reporting date would have increased or decreased equity and profit or loss by 1,826 (2020: 1,056). This analysis assumes that all other variables, in particular foreign currency exchange rates, remain unchanged.

31 December 2021	Profit / (Loss)	
	100 bp increase	100 bp decrease
Variable rate instruments	(1,856)	1,856
31 December 2020	Profit / (Loss)	
	100 bp increase	100 bp decrease
Variable rate instruments	(1,056)	1,056

24. SHARE-BASED PAYMENTS

In December 2021 the Group granted 2,572 thousand shares to the employees and members of the Board of Directors, evaluated and registered in the profit and loss account on the granting date in amount of 2,214 thousand RON (RON 1.88 / share). The average cost incurred by the parent with buying such shares in 1,675 (RON 1.39/share).

In August 2021, the Group's management decided to implement the Stock Option Plan scheme for 2021-2022, in order to reward, maintain and motivate the employees and members of the Company's management, respectively the members of the Board of Directors and the Company's directors.

The total number of shares granted to eligible persons referring to this Plan is a maximum of 3,060,000 registered shares ("reserved shares").

25. CAPITAL COMMITMENTS

As at 31 December 2021, the Group has no capital commitments contracted.

26. CONTINGENCIES

As of the date of these Consolidated Financial Statements, the Group was involved in several ongoing lawsuits, both as plaintiff and defendant.

The management of the Group regularly assess the status of all ongoing litigation and following a consultation with the Board of Administration decides upon the necessity of recognizing provisions related to the amounts involved or their disclosure in the Consolidated Financial Statements.

Considering the information available, the management of the Group considers that there are no significant ongoing litigations, except the ones detailed below.

a) Cluj City Council – Cluj Municipality (hereinafter "CCC")

The Company and one of its affiliates (Clearline Development and Management SRL) ("Project Company") are parties in two cases against the Cluj City Council ("CCC"). The disputes originated from a contractual relationship from 2007, when the company entered into an investment contract with CCC, whereby CCC and the Company would develop a residential project and the CCC would contribute the land ("Lomb Project"). The Company and the Project Company request reimbursement of amounts arising from investments in respect of the Lomb project to which CCC has not contributed with the land, thus the Company being unable to finalize the project and being unable to obtain any revenues from it.

The case number 79/1285/2012 has been registered to the Cluj Commercial Court, in which the Company has requested the dissolution of the framework-contract no. 55423/04.07.2007 concluded between CCC and the Company. In addition, the Company requested the court to compel the CCC to pay compensation in amount of 4,630,914.13 thousand RON plus related interest, computed from the date of the damage up to the date of collection of the amounts.

In 2020, on December 23, 2020, the Cluj Tribunal ruled the following decision in File 79/1285/2012: rejects, as ungrounded, the said application filed by the Company. The Company filed appeal, which will be settled by the Cluj Court of Appeal. At this time, the Company cannot estimate the duration of the trial until it obtains a final decision.

The next court hearing is scheduled for 29 March 2022, date by which the accounting expertise report must be submitted.

Case 1032/1259/2012 has been registered to the Arges Commercial Court, in which the Project Company has requested to CCC payment of compensation provisionally estimated to RON 17,053,000 plus related interest, computed from the date of the damage up to the date of the registration of the claim, provisionally estimated at RON 500,000. In this file, until the date of this report, no court decision was issued, the parties are administering evidence, including technical and accounting expertise, which were succeeded by

26. CONTINGENCIES (continued)

objections and various requests for completion by the litigating parties. Based on the first expertise prepared, both the Company and its subsidiary have recognized impairment losses to the respective inventories down to the values determined by the expertise already performed, without recognizing any contingent liabilities.

The litigation initiated by Clearline, by which it requested the recovery of the amount of approx. RON 17 million is registered with Arges Tribunal, in the first procedural phase, in the stage of administration of evidence.

The next term in this case is 17 March 2022. Clearline has filed a claim for an increase of the amount of the subject of the lawsuit to the amount of RON 24,532,741.65 (VAT included) as damage caused to Clearline (Lomb) by defendant resulting from the execution of the "Dealul Lomb District" project, to which is added the penalizing legal interest calculated until 01.04.2021 in a total amount of RON 13,862,967.16. The increased amount resulted from the administration of the sample with accounting expertise.

b) Barbu Vacarescu

In 2014, the Company acquired 1/3 of the title of ownership on 5 plots of land with a total area of 78,970 sqm, located in Barbu Vacarescu, Bucharest. The other 2/3 of the title on the lots were acquired by Cefin Real Estate Development BV ("Cefin").

In 2017, the IMPACT D&C initiated a lawsuit against Cefin Real Estate Development BV S.R.L. ("Cefin") requesting the cessation of the joint ownership (judicial division)

On 30 September 2021, the District 2 Court of Bucharest pronounced Decision no. 9923, by which it ordered the following:

- a) Assignment to IMPACT D&C of a land area of 25,424 sqm - the lot from the North;
- b) Assignment to Cefin of a land area of 50,848 sqm - the central lot and the South lot;
- c) Obligation of IMPACT D&C to pay to Cefin a sum in the amount of EUR 1,418,540.64, within 6 months from the date of finality of the decision;
- d) Obligation of Cefin to pay to IMPACT D&C the amount of RON 3,708,054.53, as court costs (2/3 of the stamp duty and attorney's fees).

Cefin appealed against the Sentence no. 9923 pronounced on 30.09.2021 by the District 2 Court. The first term in the appeal has not been established. Cefin criticizes the solution of the first instance, as he would have ordered the exit from the indivision, without first ordering the approval of the expertise report in the topography specialty by the competent cadaster and real estate advertising office and does not request the change of the Sentence.

Please refer Note 8 for additional information about the project.

c) Ghencea

In 2018, the Company filed a legal action against the Romanian State and Bucharest City Hall in order to reconfirm its ownership rights over the land located in the Municipality of Bucharest Prelungirea Ghencea no. 402-412, sector 6 ("the Land"), as identified in cadastral documentation no. 6515/2/6/1, which formed the basis of the registration in Land Book no. 59472, opened with the Cadastre and Real Estate Publicity office in Sector 6.

The Company considered that it is necessary to file such an action in order to consolidate its title over the Land in the context in which the title of the original owner, respectively Title no. 68,401 issued by the Ilfov County Commission for the Establishment of the Property Right over Lands on February 5, 2004 in favour of the Pasteur S.A. Institute, was annulled by the Bucharest Sector 6 District Court.

The legal action is the subject of File no. 5737/3/2018 registered with the Bucharest Tribunal.

During 2020, the Romanian State and the Bucharest City Hall filed an appeal against Ruling no. 2651 of 22.11.2019 of the Bucharest Tribunal. The appeal was settled by the Bucharest Court of Appeal, which by Decision no. 1246 of 06.10.2020, rejected the appeals as ungrounded. Consequently, ruling no. 2651 of 22.11.2019 of the Bucharest Tribunal remained grounded and legal.

Decision No. 2651 dated 22.11.2019 issued by Bucharest Court of Appeal was communicated to IMPACT D&C on 04.10.2021.

The Romanian state appealed. The appeal will be resolved by the ICCJ.

No significant changes in the carrying value of assets are expected to result from the outcome of this case. Please refer Note 9 for additional information about the project.

d) Greenfield

In the file No. 5856/3/2021 registered with the Bucharest Tribunal, Administrative and Fiscal Litigation Section, IMPACT D&C was subpoenaed as Defendant.

The file was initiated by the Asociația Locuitorilor Cartier Greenfield and has as its object the suspension and annulment of the administrative act HCGMB 705 / 18.12.2019 approving the Alea Teisani Zonal Urban Plan - Black Forest Road no. 56-64, suspension and annulment of Building Permits no. 434/35 / P / 2020 and no. 435/36/ P / 2020, annulment of preliminary approvals, cancellation of works. The application for legal action was initially filed against the Municipality of Bucharest, CGMB, the Mayor of Sector 1 Bucharest, the Bucharest Environmental Protection Agency and IMPACT D&C.

The dispute is now closed.

27. RELATED PARTIES

Transactions with key management personnel

Remuneration of key management personnel comprises salaries and related contributions (social and medical contributions, unemployment contributions and other similar contributions). The Group's management is employed contractual based. The remuneration of the directors and board of directors for the year ended 31 December 2021 is presented in Remuneration Report, along with financial statements.

Transactions with shareholders

In the financial year ended December 31, 2021, the Group did not declare and pay dividends to its shareholders

The Group registered sales of apartments to shareholders in amount of 2,257.

28. SALE OF A SUBSIDIARY

On October 7, 2020, the Group established a subsidiary, Star Residence SRL, whose main object of activity is real estate development. The share capital of the subsidiary was constituted by the in-kind contribution of investment properties in the patrimony of the Company. The investment properties contributed consisted of 14 apartments and 26 parking spaces with an accounting value of 4,791 thousand RON. In order to constitute the share capital of the newly established company, the valuation company Colliers established the fair value of the contribution at the value of 9,610 thousand RON, resulting in a gain of 4,819 thousand RON from the increase of the fair value.

On December 23, 2020, the Group sold 77.62% of the shares held in Star Residence to a third party for a price of 8,123 thousand RON.

The result of the period for Star Residence for 2020 is presented below:

	2020
Income	204
Expenses	(61)
Result of the period	143

The profit from the subsidiary sold, in amount of 143 thousand RON is fully attributable to the Group's shareholders.

The effect of the sale of subsidiary Star Residence on the group's financial position as of 31 December 2020 (2021: not applicable) is presented below:

Investment property	5,244
Intangible assets	81
Trade and other receivables	1,792
Cash and cash equivalents	(273)
Borrowings	1,818
Trade and other payables	110
Net assets	5,462
Cash consideration	8,123

Gains on sale of subsidiary

Cash consideration	8,123
Investments accounted for under the equity method	2,158
Net asset written off	(5,462)
Gains on sale of subsidiary	4,819
Investments accounted for under the equity method	8,123
Net asset written off	(273)
Net cash flows from sale of subsidiary	7,850

In October 2021, the Group sold all the shares held at Star Residence SA. At 31th of December, 2021 the

Group no longer holds share in Star Residence.

29. EARNINGS PER SHARE

Considering the change in number of shares as disclosed in note 13, in line with the provisions of IAS33, the Company restated also the comparable EPS for 2020, as the weighted average number of shares for 2020 needed to consider the operations recorded during 2021.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Profit for the period	78,800	74,856
Average weighted number of ordinary shares for the period (thousand um) (resated for 2020)	<u>1,543,295</u>	<u>1,580,752</u>
Basic earnings per share (RON/share)	<u>0,05</u>	<u>0,05</u>

30. SUBSEQUENT EVENTS

The Group's management presents the following subsequent events from December 31, 2021 to the date of approval of these consolidated financial statements that do not require adjustment:

a) Payment of CVI bonds - in January 2022, the Company paid the bond loan granted by Credit Value Investment, amounting to EUR 12,000 thousand, with an interest rate of 6%.

b) Capital increase by private placement. Following the increase of the share capital through private placement, completed on 21.01.2022, the Board of Directors, meeting on 25.01.2022, announced the following: 84,231,295 new shares were subscribed, in the total amount of 58,961,906, 50 RON. Therefore, the share capital of the Company is increased from 393,750,000 RON to 414,807,823.75 RON, the new total number of shares being 1,659,231,295.

c) The dispute with the Greenfield Association - the ruling of the court in file no. 5856/3/2021, pending before the Bucharest Tribunal, Section II of the Administrative and Fiscal Litigation, in which the Company has the quality of Defendant, the plaintiff being the ASSOCIATION OF CARTIER GREENFIELD RESIDENTS.

The object of the file is the suspension and cancellation of the administrative act HCGMB 705 / 08.12.2019 approving the Zonal Urban Plan Aleea Teişani- Drumul Pădurea Neagră no. 56-64, suspension and cancellation of Building Permits no. 434/35 / P / 2020 and no. 435/36 / P / 2020, cancellation of preliminary approvals, cancellation of works.

Zonal Urban Plan Aleea Teişani- Pădurea Neagră Road no. 56-64 provides for the regulation of an area of about 28 ha. from the Greenfield neighborhood with the residential area comprising 49 buildings with height regime GF + 10F, a building with height regime GF + 9F, a building with height regime GF + 8F and a building with height regime GF + 6F, areas destined functions related to housing, namely school, kindergarten, public transport terminal, shopping center, office building, multi-storey buildings for car parking, areas of community interest, church, public parks, as well as urban works to connect the area to public utilities, widening circulation arteries and the construction of new ones.

The Bucharest Tribunal pronounced Decision 568 on February 4, 2022: Pursuant to art. 408 of the Code of Civil Procedure, rejects the request as a result of the plaintiff's waiver of the claimed right itself. The decision has the right to appeal within 15 days from the communication, a request that can be submitted to the Bucharest Tribunal.

d) In the context of the conflict between Russia and Ukraine, started on February 24, 2022, the EU, USA, UK and other countries imposed various sanctions against Russia, including financing restrictions on certain

Russian banks and state-owned companies as well as personal sanctions against a number of individuals. Considering the geopolitical tensions, since February 2022, there has been an increase in financial markets volatility and exchange rate depreciation pressure.

It is expected that these events may affect the activities in various sectors of the economy, could result in further increases in European energy prices and increased risk of supply chain disturbances.

The Company does not have direct exposures to related parties and/or key customers or suppliers from those countries.

The Company regards these events as non-adjusting events after the reporting period, the quantitative effect of which cannot be estimated at the moment with a sufficient degree of confidence. The Company's management is continuously analyzing the developments of this event and any possible impact of changing micro- and macroeconomic conditions on the Company's financial position and results of operations.

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 24.03.2022 and signed on its behalf by:



Constantin Sebesanu
Chief Executive Officer



Claudiu Bistriceanu
Chief Financial Officer



Iuliana Mihaela Urda
President BOD

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholders of Impact Developer and Contractor SA

Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Impact Developer and Contractor SA (the Company) and its subsidiaries (together referred to as "the Group") with official head office in Romania, Bucharest, 1st District, 172-176 Bucharest-Ploiesti Road, Building A, 1st floor, Willbrook Platinum Business & Convention Center, identified by sole fiscal registration number RO1553483, which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2021, consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2021, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with the Order of the Minister of Public Finance no. 2844/2016, approving the accounting regulations compliant with the International Financial Reporting Standards, with all subsequent modifications and clarifications.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs), Regulation (EU) No. 537/2014 of the European Parliament and of the Council of 16 April 2014 ("Regulation (EU) No. 537/2014") and Law 162/2017 („Law 162/2017"). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) as issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to the audit of the financial statements in Romania, including Regulation (EU) No. 537/2014 and Law 162/2017 and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key audit matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of consolidated the financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

For each matter below, our description of how our audit addressed the matter is provided in that context.

We have fulfilled the responsibilities described in the “Auditor’s responsibilities for the audit of the consolidated financial statements” section of our report, including in relation to these matters. Accordingly, our audit included the performance of procedures designed to respond to our assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements. The results of our audit procedures, including the procedures performed to address the matters below, provide the basis for our audit opinion on the accompanying consolidated financial statements.

Key audit matter	How our audit addressed the key audit matter
Valuation of investment property (RON 571,882 thousand)	
The Group holds a portfolio of investment property which accounted for 47% of the Company’s total assets as of 31 December 2021. The valuation of investment property is one of the key drivers of the Group’s net asset value and total return. The fair values were assessed by the Company based on valuations prepared by an independent qualified valuation specialist and required expertise and use of significant judgements, estimates and assumptions, giving rise to a higher risk of misstatement. The impact of the COVID-19 pandemic on the current economic environment resulted in increased subjectivity and required further consideration from the audit team, including our internal specialists. Due to the significance of investment property as of 31 December 2021 and significant judgements, estimates and assumptions used in the valuation, we	The audit procedures performed on the valuation of investment property included among others the following: ▪ We obtained a detailed understanding of the Group’s internal processes, policies and methodologies used by management for valuation of investment property and related documentation flow; specific attention was given to COVID 19 pandemic impact to understand how this was factored and considered in the valuation assumptions, through discussions held with management independent experts and further discussions with our internal valuation specialists; ▪ We agreed the fair values recorded in separate financial statements to the values reported by the Group’s independent experts (“specialists”); ▪ We tested the arithmetical accuracy of the calculations done by the external specialists for the main assumptions in the models, by reperforming a sample of their calculations;

consider the valuation of investment property a key audit matter. The Group's disclosures regarding its accounting policy, fair value measurement and related judgments, estimates and assumptions used for investment property are presented in notes 4, 5 and 8 of the consolidated financial statements.	▪ We involved our internal valuation specialists to assist us to: ○ evaluate, using their knowledge of the market, and corroborate the market related judgements and valuation inputs used by the specialists, for all investment properties presented in the statement of financial position; ○ assess the conformity of the valuation methods applied with the applicable valuation standards; and ○ evaluate the competence, capability and objectivity of the external valuation specialists. We further assessed the adequacy of disclosures in relation to the investment property valuation.
---	---

Other matters

The consolidated financial statements for the year ended 31 December 2020 were audited by another auditor that issued an unmodified audit opinion on 17 March 2021.

Other information

The other information comprises the Consolidated Board of Directors Report as well as Remuneration Report, but does not include the consolidated financial statements and our auditors' report thereon. Management is responsible for the other information.

Our audit opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with the Order of the Minister of Public Finance no. 2844/2016 approving the accounting regulations compliant with the International Financial Reporting Standards, with all subsequent modifications and clarifications, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- ▶ Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, actions taken to eliminate threats or safeguards applied.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Reporting on Information Other than the Consolidated Financial Statements and Our Auditors' Report Thereon

In addition to our reporting responsibilities according to ISAs described in section "Other information", with respect to the Consolidated Board of Directors Report and Remuneration Report, we have read these reports and report that:

- a) in the Consolidated Board of Directors Report we have not identified information which is not consistent, in all material respects, with the information presented in the accompanying consolidated financial statements as at December 31, 2021;
- b) the Consolidated Board of Directors Report identified above includes, in all material respects, the required information according to the provisions of the Ministry of Public Finance Order no. 2844/2016 approving the accounting regulations compliant with the International Financial Reporting Standards, with all subsequent modifications and clarifications, Annex 1 articles 15 - 19 and 26-27;
- c) based on our knowledge and understanding concerning the entity and its environment gained during our audit of the financial statements as at December 31, 2021, we have not identified information included in the Consolidated Board of Directors Report that contains a material misstatement of fact.
- d) the Remuneration Report identified above includes, in all material respects, the required information according to the provisions of article 107 (1) and (2) from Law 24/2017 on issuers of financial instruments and market operations.

Other requirements on content of auditor's report in compliance with Regulation (EU) No. 537/2014 of the European Parliament and of the Council

Appointment and Approval of Auditor

We were appointed as auditors of the Group by the General Meeting of Shareholders on 21 April 2021 to audit the consolidated financial statements for the financial year end December 31, 2021. Total uninterrupted engagement period has lasted for one year, covering the financial period ended December 31, 2021.

Consistency with Additional Report to the Audit Committee

Our audit opinion on the consolidated financial statements expressed herein is consistent with the additional report to the Audit Committee of the Company, which we issued on the same date as the issue date of this report.

Provision of Non-audit Services

No prohibited non-audit services referred to in Article 5(1) of Regulation (EU) No. 537/2014 of the European Parliament and of the Council were provided by us to the Group and we remain independent from the Group in conducting the audit.

In addition to statutory audit services and services disclosed in the annual report, no other services were provided by us to the Company, and its controlled undertakings.

Report on the compliance of the electronic format of the consolidated financial statements, included in the annual consolidated report with the requirements of the ESEF Regulation

We have performed a reasonable assurance engagement on the compliance of the electronic format of the consolidated financial statements of Impact Developer & Contractor SA (the Company) and its subsidiaries (together referred to as "the Group") for the year ended December 31, 2021, included in the attached electronic file „315700KVJODVH5IBI827-2021-12-31-en.zip“ (identified with the key d6600ed0a85de453deec3e6b97e32b9390a3b867b2ca0d02e7e96e9eadf2fb08) with the requirements of the Commission Delegated Regulation (EU) 2019 /815 of 17 December 2018 supplementing Directive 2004/109/EC of the European Parliament and of the Council with regard to regulatory technical standards on the specification of a single electronic reporting format (the "ESEF Regulation"). Our opinion is expressed only in relation to the electronic format of the consolidated financial statements and does not extend to the other information included in the annual consolidated report.

Description of the subject matter and the applicable criteria

The Management has prepared electronic format of consolidated financial statements of the Group for the year ended December 31, 2021 in accordance and to comply with ESEF Regulation requirements. The requirements for the preparation of the consolidated financial statements in ESEF format are specified in the ESEF Regulation and represent, in our opinion, applicable criteria for us to express an opinion providing reasonable assurance.

Responsibilities of the Management and Those Charged with Governance

The Management of the Group is responsible for the compliance with the requirements of the ESEF Regulation in the preparation of the electronic format of the consolidated financial statements in XHTML format. Such responsibility includes the selection and application of appropriate iXBRL tags using the taxonomy specified in the ESEF Regulation, ensuring consistency between the human-readable layer of electronic format of the consolidated financial statements and the audited consolidated financial statements. The responsibility of Group's Management also includes the design, implementation and maintenance of such internal control as determined is necessary to enable the preparation of the consolidated financial statements in ESEF format that are free from any material non-compliance with the ESEF Regulation.

Those charged with governance are responsible for overseeing the financial reporting process for the preparation of consolidated financial statements of the Group, including the application of the ESEF Regulation.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion providing reasonable assurance on the compliance of the electronic format of the consolidated financial statements with the requirements of the ESEF Regulation.

We have performed a reasonable assurance engagement in accordance with ISAE 3000 (revised) Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information (ISAE 3000 (revised)). This standard requires that we comply with ethical requirements, plan and perform our engagement to obtain reasonable assurance about whether the electronic format of the consolidated financial statements of the Group is prepared, in all material respects, in accordance with the applicable criteria, specified above. The nature, timing, and extent of the procedures selected depend on our judgment, including an assessment of the risk of material non-compliance with the requirements of the ESEF Regulation, whether due to fraud or error.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but it is not guaranteed that the assurance engagement conducted in accordance with ISAE 3000 (revised) will always detect material non-compliance with the requirements when it exists.

Our Independence and Quality Control

We apply International Standard on Quality Control 1, Quality Control for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, and accordingly, maintain a comprehensive system of quality control including documented policies and procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements to the registered auditors in Romania.

We have maintained our independence and confirm that we have met the ethical and independence requirements of the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code).

Summary of procedures performed

The objective of the procedures that we have planned and performed was to obtain reasonable assurance that the electronic format of the consolidated financial statements is prepared, in all material respects, in accordance with the requirements of ESEF Regulation. When conducting our assessment of the compliance with the requirements of the ESEF Regulation of the electronic (XHTML) reporting format of the consolidated financial statements of the Group, we have maintained professional skepticism and applied professional judgement. We have also:

- obtained an understanding of the internal control and the processes related to the application of the ESEF Regulation in respect of the consolidated financial statements of the Group, including the preparation of the consolidated financial statements of the Group in XHTML format and its tagging in machine readable language (iXBRL);
- tested the validity of the applied XHTML format;
- checked whether the human-readable layer of electronic format of the consolidated financial statements (XHTML) corresponds to the audited consolidated financial statements;
- assessed the completeness of the tagging of information in the consolidated financial statements while using the machine-readable language (iXBRL) under the requirements of the ESEF Regulation;
- assessed the appropriateness of the applied iXBRL tags selected from the core taxonomy and the creation of extensions to the elements in the extended taxonomy specified in the ESEF Regulation when there were no suitable elements in the core taxonomy;
- evaluated the anchoring of the taxonomy extensions to the elements in the extended taxonomy specified by the ESEF Regulation.

We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Opinion on the compliance of the electronic format of the consolidated financial statements with the requirements of the ESEF Regulation

Based on the procedures performed, in our opinion, the electronic format of the consolidated financial statements of the Group for the year ended December 31, 2021 is prepared, in all material respects, in accordance with the requirements of ESEF Regulation.

On behalf of,

Ernst & Young Assurance Services SRL

15-17, Ion Mihalache Blvd., floor 21, Bucharest, Romania

Registered in the electronic Public Register under No. FA77



Name of the Auditor/ Partner: Alina Dimitriu

Registered in the electronic Public Register under No. AF1272

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Firma de audit: ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA77

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Auditor financiar: Dimitriu Alina
Registrul Public Electronic: AF1272

Bucharest, Romania

24 March 2022

STATEMENT

pursuant to provisions under art.31 in Accounting Law no.82/1991

the annual financial statements had been drafted on 31/12/2021 for :

Entity: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

County: 40--BUCHAREST

Address: Willbrook Platinum Business & Convention Center,172-176 Bucharest - Ploiesti
Road, Building A, 1st floor, Bucharest, 1st District, phone no. 0212307570

Trade Registry order number: J40/7228/2018

Ownership: 34--Stock company

Main activity (NACE code and class denomination): 4110--Real Estate
Development(promotion)

Sole Registration Code: 1553483

The undersigned, Mihaela Iuliana Urda,

pursuant to art.10 par.(1)in Accounting Law no.82/1991, holding the position of
President of the Board of Directors of SC Impact Developer & Contractor hereby take
responsibility for the preparation of the annual consolidated financial statements as of
31/12/2021 and hereby confirm the following:

a) The accounting policies used in the preparation of the annual financial
statements are compliant with the applicable accounting regulations.

b) The annual financial statements provide an accurate overview on the financial
position, financial performance and the other information relating to the carried out
activity.

c) The legal entity carries out its activity under continuity conditions.

Signature

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

**SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF AND FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021**

**PREPARED IN ACCORDANCE WITH
MINISTRY OF FINANCE ORDER NO 2844/2016 FOR THE APPROVAL OF ACCOUNTING REGULATIONS
IN ACCORDANCE WITH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS**

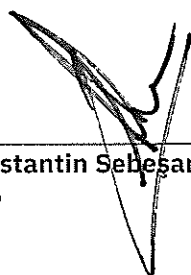
CONTENT:**PAGE:**

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	2 -3
STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME	4
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY	5 - 6
STATEMENT OF CASH FLOW	7 - 8
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS	9 - 59

	Note	31 December 2021	31 December 2020
ASSETS			
Non-current assets			
Tangible assets	8	14,162	4,244
Intangible assets		144	136
Investment property	9	568,758	456,768
Financial assets	11	56,542	58,340
Total non-current assets		639,606	519,488
Current assets			
Inventories	10	268,290	147,927
Trade and other receivables	12	123,674	140,911
Cash and cash equivalents	13	36,171	52,065
Total current assets		428,135	340,903
Total assets		1,067,741	860,391
SHAREHOLDERS' EQUITY AND LIABILITIES			
Shareholders' equity			
Share capital	14	401,214	272,464
Share premium		(4,475)	65,711
Revaluation reserve		3,001	3,001
Other reserves		12,389	12,389
Own shares	15	(841)	(2,675)
Retained earnings		289,279	286,193
Total equity		700,567	637,083
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	16	88,830	148,396
Trade and other payables	17	5,514	510
Deferred tax liability	23	68,490	55,300
Total non-current liabilities		162,834	204,206

	Note	31 December 2021	31 December 2020
Current liabilities			
Loans and borrowings	16	145,489	2,215
Trade and other payables	17	57,563	16,220
Provisions for risks and charges	18	1,288	667
Total current liabilities		204,340	19,102
Total liabilities		367,174	223,308
Total equities and liabilities		1,067,741	860,391

The separate financial statements have been authorized for issue by the management on 24th of March 2022 and signed on its behalf by:



Constantin Sebeșanu,
CEO



Claudiu Bistriceanu,
CFO



Iuliana Mihaela Urdă,
BoD President

	Note	31 December 2021	31 December 2020
Revenue from real estate inventories	19	28,392	109,926
Costs of real estate inventories on stock		(13,524)	(67,656)
Gross profit		14,868	42,270
Net rental income	19	1,025	1,297
General and administrative expenses	20	(19,283)	(19,160)
Marketing expenses		(3,966)	(3,004)
Depreciation and amortization		(727)	(704)
Other operating income/expenses	21	(3,204)	(1,882)
Gains on investment property	9	86,761	64,328
Impairment of assets		-	(1,059)
Operating profit		75,474	82,086
Financial income		8,520	11,827
Financial cost		(5,955)	(9,832)
Finance costs, net	22	2,565	1,995
Profit before tax		78,039	84,081
Income tax expense	23	(13,190)	(14,834)
Profit of the period		64,849	69,247
Total comprehensive income attributable to Company shareholders:		64,849	69,247
Total comprehensive income for the period		64,849	69,247

The separate financial statements have been authorized for issue by the management on 24th of March 2022 and signed on its behalf by:

Constantin Sebeșanu,
CEO

Claudiu Bistriceanu,
CFO

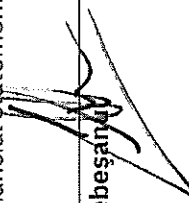
Iuliana Mihaela Urdă,
BoD President

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021
(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

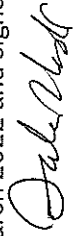
IMPACT

	Note	Share capital	Share premium	Revaluation reserve	Other reserves	Own shares	Retained earnings	Total equity
Balance on January 1, 2021		272,464	65,711	3,001	12,389	(2,675)	286,193	637,083
Comprehensive income								
Profit for the year		-	-	-	-	-	64,849	64,849
Other comprehensive income		-	-	-	-	-	-	-
Total other comprehensive income		-	-	-	-	-	64,849	64,849
Transactions with shareholders of the Company								
Own shares acquired during the year	15	-	-	-	-	(1,365)	-	(1,365)
Paid dividends		-	-	-	-	-	-	-
Share capital increase	14	131,250	(69,487)	-	-	-	(61,764)	-
Share capital reduction by cancelling shares	14	(2,500)	(699)	-	-	3,199	-	-
Share-based payments		-	-	-	-	-	-	-
Other changes in equity								
Set up of legal reserves		-	-	-	-	-	-	-
Transfer of reserves		-	-	-	-	-	-	-
revaluation reserves		-	-	-	-	-	-	-
Balance on December 31, 2021		401,214	(4,475)	3,001	12,389	(841)	289,278	700,567

The separate financial statements have been authorized for issue by the management on 24th of March 2022 and signed on its behalf by:


Constantin Sebeșanu,
CEO


Claudiu Bistriceanu,
CFO


Iuliana Mihaela Urdă,
BoD President

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021
(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

IMPACT

	Note	Share capital	Share premium	Revaluation reserve	Other reserves	Own shares	Retained earnings	Total equity
Balance on January 1, 2020		281,907	68,760	3,001	8,788	(7,771)	230,996	585,681
Comprehensive income								
Profit for the year		-	-	-	-	-	69,247	69,247
Other comprehensive income		-	-	-	-	-	-	-
Total other comprehensive income		-	-	-	-	-	69,247	69,247
Transactions with shareholders of the Company								
Own shares acquired during the year	15	-	-	-	-	(9,610)	-	(9,610)
Paid dividends		-	-	-	-	-	(10,449)	(10,449)
Share capital reduction by cancelling shares	14	(9,444)	(3,049)	-	-	12,492	-	-
Share-based payments		-	-	-	-	2,214	-	2,214
Other changes in equity								
Set up of legal reserves		-	-	-	3,601	-	(3,601)	-
Transfer of reserves		-	-	-	-	-	-	-
revaluation reserves		-	-	-	-	-	-	-
Balance on December 31, 2020		272,464	65,711	3,001	12,389	(2,675)	286,193	637,083

The separate financial statements have been authorized for issue by the management on 24th of March 2022 and signed on its behalf by:

	
Constantin Sebeșanu, CEO	Iuliana Mihaela Urdă, BoD President

Cash Flow Statement

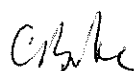
	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cash flows from operating activities			
Profit of the period		<u>64,849</u>	<u>69,247</u>
Profit of the period reconciliation adjustments with net cash flows:		(75,298)	(42,429)
Real estate investment valuation gains	9	(86,651)	(64,328)
Resumption of impairment loss for PPE	8	230	2,058
Depreciation of property, plant and equipment	8	498	1,429
Financial income	22	(8,520)	(6,432)
Financial cost	22	5,955	10,010
Income tax expense		13,190	14,834
Working capital adjustments		(74,679)	34,513
Decrease / (increase) trade and other receivables	12	19,375	4,362
Decrease / (increase) inventory ownership	10	(111,657)	48,209
(Decrease) / increase in trade, other debts and contractual debts	12	19,771	(26,812)
(Decrease) / increase in provisions	18	621	(240)
Income tax paid	23	(2,789)	(5,840)
Net cash flows generated from operating activities		(85,128)	46,497
Investment activities			
Loans granted to subsidiaries	27	(54,649)	(40,071)
Loan reimbursements collected from subsidiaries	27	81,776	4,577
Investments in subsidiaries	28	1,798	(2,149)
Acquisition of property, plant and equipment	8	(2,460)	(1,504)
Expenditure on real estate investments under development	9	(30,901)	(3,504)
Expenditure on developing PPE	8	(8,346)	(347)
Income from property, plant and equipment	8	152	421
Interest received	16	12,397	1,088
Net cash flows used in investing activities		(233)	(41,489)

	<u>Notă</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Financial activities			
Loan receipts	16	95,160	62,472
Purchase of own shares	15	(1,366)	(7,396)
Repayment of principal of loans	16	(14,504)	(26,038)
Dividends paid	14	-	(10,449)
Interest paid	16	(9,823)	(6,889)
Net cash flows generated from financing activities		69,467	11,700
Net increase in cash and cash equivalents	13	(15,894)	16,708
Cash and cash equivalents as of January 1		52,065	35,357
Cash and cash equivalents as at 31 December	13	36,171	52,065

The separate financial statements have been authorized for issue by the management on 24th of March 2022 and signed on its behalf by:



Constantin Senașanu,
CEO



Claudiu Bistriceanu,
CFO



Iuliana Mihaela Urdă,
BoD President

1. REPORTING ENTITY

Impact Developer & Contractor SA ("the Company") is a Company registered in Romania whose activity is the development of real estate.

The registered office of the Company is Willbrook Platinum Business Convention Center, Building A, 1st Floor, 172-176 Bucuresti-Ploiesti Road, Bucharest, District 1.

The shareholding structure on 2021 December 31st and 2020 December 31st is presented in Note 14.

The Company controls several other entities and prepares consolidated financial statements. According to the provisions of Law no. 24/2017, such entities shall also prepare separate financial statements.

The Company and its subsidiaries (together referred to as the „Group”) are as follows:

	<u>Country of registration</u>	<u>Nature of activity</u>	<u>% of shareholding at 31 December 2021</u>	<u>% of shareholding at 31 December 2020</u>
Clearline Development and Management SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Actual Invest House SRL	Romania	Property management	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Bergamot Development SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Impact Finance SRL	Romania	Administration	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	Romania	Real Estate development	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	Romania	Real estate development	100%	-
Greenwise Development SRL	Romania	Real estate development	100%	-
Greenfield Property Management SRL	Romania	Real estate development	100%	-

The Company is one of the first companies active in real estate development sector in Romania, being constituted in 1991 through public subscription. In 1995, the Company introduced the **residential concept** on the Romanian market. Since 1996, the Company' securities are publicly traded in Bucharest Stock Exchange (BVB).

During 2021 the business of the Company revolved around the GREENFIELD residential complex in Bucharest and Boreal Plus in Constanta, finishing of Luxuria Residence, residential comfort concept, and set up for Greenfield Copou Iasi project.

2. THE BOARD OF ADMINISTRATION

The Board of Administration represents the decision-making body for all significant aspects for the Company as whole due to the strategical, financial, or reputational implications. The Board delegates the management powers of the Company, under the conditions and limits provided by the law and by the Articles of Incorporation.

On 21st April 2021, in the General Shareholders' Meeting, the members of the Board of Directors of the Company were elected for a four-year term (28th April 2021 – 28 April 2025). Mr. Laviniu Dumitru Beze was replaced by Mr. Sorin Apostol as Administrator.

The Board of Administration consists of 5 members:

- Iuliana Mihaela Urda, chairperson of the Board of Administration
- Intrepid Gem SRL, represented by Petru Vaduva
- Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator
- Daniel Pandeale, Administrator
- Sorin Apostol, Administrator

Executive Management of the Company

On 27th April 2021, the Board of Directors appointed Mr. Constantin Sebesanu as General Manager for a four-year term, starting with 28 April 2021. On the same date, Sorin Apostol took over as executive director. From 1st of January 2022, Claudiu Bistriceanu was appointed as financial director (CFO) for a four-year mandate.

3. BASIS OF PREPARATION

These separate financial statements have been prepared in accordance with the The Ministry of Public Finance Order no. 2844/2016, with subsequent amendments, is in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS) adopted by the European Union (EU), except for IAS 21 The effects of changes in foreign exchange rates regarding functional currency, except for the provisions of IAS 20 Accounting for Government Grants regarding the recognition of revenue from green certificates, except for the provisions of IFRS 15 Revenue from contracts with customers regarding the revenue from taxes of connection to the distribution grid. These exceptions do not affect the compliance of the financial statements of the Group and the Company with IFRS adopted by the EU. The separate Financial Statements are available on the company and Bucharest Stock Exchange website once they are approved by the Board of Directors and General Shareholders Meeting.

The financial statements have been prepared on an ongoing concern basis and under the historical cost basis, except for the revaluation of certain properties and financial instruments that are measured at revalued amounts or fair values. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for goods and service.

The going concern principle

The Company has prepared forecasts, including certain sensitivities, considering the principal business risks, at the Company's and Impact Group level. Having considered these forecasts, the Directors remain of the view that the Company's financing arrangements and capital structure provide both the necessary facilities and covenant headroom to enable the Company to conduct its business for at least the next 12 months. Accordingly, the financial statements have been prepared on a going concern basis.

3. BASIS OF PREPARATION (continued)

The Company made an initial assessment of the risks and uncertainties. Therefore, management considered different scenarios, considering the following:

- Sales and pre-sales
- Prices
- Costs
- Evolution of real estate projects
- Cash and external financing

Regarding pre-sales, the Company expects a significant increase in volume due to the projects that the Company is currently carrying out in: Greenfield Teilor District (Phases 1, 2 and 3); Greenfield Panoramic (the project will be finished in Q1 of 2022); Boreal Plus Constanta (Phase 1) and from the second half of the year also Greenfield Copou Iasi - first phase, in process of obtaining building permits. In addition, the Company considers that a major impetus in the Company's activity is the construction of Greenfield Plaza (a multifunctional complex that will include SPA areas with relaxation areas and 2 swimming pools, fitness rooms and sports fields, commercial areas). Greenfield Plaza is scheduled to be ready in June of 2022.

As regards selling prices, the Company considers that they are at arm's length and does not believe that there will be downward price adjustments this year. The approval by law from the end of last year to increase the 5% VAT ceiling to EUR 140,000 will lead to a recovery of this sector.

During 2021, the Company start a partnership with Bucharest District 1 City Hall to be build a kindergarten and a public school; the land for these buildings were donated by the Company.

4. FUNCTIONAL AND PRESENTATION CURRENCY

The Financial Statements are presented in RON, this being also the functional currency of the Company. All financial information is presented in thousand RON.

5. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The accounting policies described below have been constantly applied by the Company, for all periods presented in these Financial Statements.

Below is presented the summary of the significant accounting policies.

(a) Foreign currency

Transactions in foreign currencies are translated to the Company's functional currency using the exchange rates prevailing at the date of transaction. Monetary assets and liabilities that are denominated in foreign currency at the date of reporting are translated to the functional currency at the exchange rate prevailing at that date.

Non-monetary assets and liabilities that are measured at fair value in a foreign currency are translated to the functional currency using the exchange rate prevailing at the date of the determination of fair value. The exchange rate differences resulted from translation are recognized in the Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income.

(b) Tangible assets

Lands and buildings held for use in production, or for administrative purposes, are stated in the statement of financial position at their revalued amounts, being the fair value at the date of revaluation, less any subsequent accumulated depreciation and subsequent accumulated impairment losses.

5. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Any revaluation increase arising on the revaluation of such land and buildings is credited to the property's revaluation reserve, except to the extent that it reverses a revaluation decrease for the same asset previously recognized as an expense, in which case the increase is credited to profit or loss to the extent of the decrease previously expensed. A decrease in carrying amount arising on the revaluation of such land and buildings is charged as an expense to the extent that it exceeds the balance, if any, held in the properties revaluation reserve relating to a previous revaluation of that asset.

Depreciation on revalued buildings is recognized in profit or loss. On the subsequent sale or retirement of a revalued property, the attributable revaluation surplus remaining in the property's revaluation reserve is transferred directly to retained earnings.

Freehold land is not depreciated.

Fixtures and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment. Depreciation is recognized so as to write off the cost or valuation of assets (other than freehold land and properties under construction) less their residual values over their useful lives, using the straight-line method, on the following bases:

The estimated useful lives of property, plant and equipment are as follows

- | | |
|----------------------------------|------------|
| • buildings | 40 years |
| • plant, equipment, and vehicles | 3–5 years |
| • fixtures and fittings | 3–12 years |

The estimated useful lives, residual values and depreciation method are reviewed at each reporting period date.

(c) Intangible assets acquired separately

Intangible assets with finite useful lives that are acquired separately are carried at cost less accumulated amortization and accumulated impairment losses. Amortization is recognized on a straight-line basis over their estimated useful lives. The estimated useful life and amortization method are reviewed at the end of each reporting period, with the effect of any changes in estimate being accounted for on a prospective basis. Intangible assets with indefinite useful lives that are acquired separately are carried at cost less accumulated impairment losses.

(d) Investment property

Investment property, which is property held to earn rentals and/or for capital appreciation (including Property under construction for such purposes) and/or for which the scope has not been determined yet, is measured initially at cost, including transaction costs. Subsequent to initial recognition, investment property is measured at fair value.

All of the Company's property interests held to earn rentals or for capital appreciation purposes or for which the best use has not been determined yet are accounted for as investment properties and are measured using the fair value model. Gains or losses arising from changes in the fair value of investment property are included in profit or loss in the period in which they arise.

When the use of a property is changed, such that it is reclassified to property, plant and equipment or inventories, its fair value as of the date of reclassification becomes the cost of the property for the purpose of subsequent accounting.

5. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

An investment property is derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the property (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in profit or loss in the period in which the property is derecognized.

Company's management is assessing on regular basis the best use of the land maintained in investment. Transfer from investment to inventory is done close to start construction date, after all required permitting has been finalized, a detailed concept of the project is finalized and significant steps have been done to identify construction companies and financing for the project.

(e) Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. Cost comprises direct materials and, where applicable, direct labour costs and those overheads that have been incurred in bringing the inventories to their present location and condition. Net realizable value represents the estimated selling price less all estimated costs of completion and costs to be incurred in marketing, selling and distribution.

The valuation of inventories upon entry into the company is done using the following techniques:

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| ✓ Residential properties | specific identification |
| ✓ Land | specific identification |
| ✓ Other | first in-first out (FIFO) |

(f) Trade and other receivables

Trade receivables on normal terms excluding derivative financial instruments do not carry any interest and are stated at their nominal value as reduced by appropriate allowances for estimated unrecoverable amounts. The carrying amount of trade and other receivables that are denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of each reporting period.

(g) Derecognition of financial assets

The Company derecognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Company neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Company recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Company retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Company continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralized borrowing for the proceeds received.

(h) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash held by the Company and short-term bank deposits with an original maturity of three months or less from inception and are subject to an insignificant risk of changes in value.

5. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

(i) Share capital

- **Ordinary shares**

Ordinary shares are classified as part of equity. Incremental costs directly attributable to the issue of ordinary shares are recognized as a deduction from equity at its value net of any fiscal effect

- **Repurchase and reissue of ordinary shares (treasury shares)**

When shares recognized as equity are repurchased, the amount of the consideration paid, which includes directly attributable costs, net of any tax effects, is recognized as a deduction from equity. Repurchased shares are classified as treasury shares and are presented in the treasury share reserves. When treasury shares are sold or subsequently reissued, the amount received is recognized as an increase in equity and the resulting surplus or deficit on the transaction is presented within share premium.

(j) Dividends

Dividends are recognized in the period when their allocation is approved.

(k) Own shares

Own shares consist of treasury shares and shares held within an employee benefit trust. The Company has an employee benefit trust to satisfy the exercise of share options that have vested under the Company's share option schemes.

Own shares are recognized at cost as a deduction from shareholders' equity. Subsequent consideration received for the sale of such shares is also recognized in equity, with any difference between the sale proceeds from the original cost being taken to retained earnings. No gain or loss is recognized in the performance statements on transactions in own shares.

(l) Borrowings

Interest-bearing bank loans and overdrafts are recorded as the proceeds are received, net of direct issue costs.

- **Borrowing costs**

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale.

For general purpose loans, the borrowing costs are capitalised in the value of the eligible assets using the weighted average rate as per requirements of IAS 23.

Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalisation.

5. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

All other borrowing costs are recognised in profit or loss in the period in which they are incurred.

(m) Trade payables and other payables

Trade payables on normal terms are not interest-bearing and are stated at their nominal value. Trade payables on extended terms, particularly in respect of land, are recorded at their fair value at the date of acquisition of the asset to which they relate. The discount to nominal value is amortised over the period of the credit term and charged to finance costs. The carrying amount of trade and other payables that are denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of each reporting period.

• Derecognition of financial liabilities

The Company derecognises financial liabilities when, and only when, the Company's obligations are discharged, cancelled, or have expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognised and the consideration paid and payable is recognised in profit or loss.

(n) Provisions

Provisions are recognised when the Company has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Company will be required to settle that obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

The amount recognised as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the Present obligation at the reporting date, considering the risks and uncertainties surrounding the obligation.

Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows (when the effect of the time value of money is material).

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognised as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received, and the amount of the receivable can be measured reliably.

(o) Revenues

Revenues are recognized when or as the customer acquires control over the goods or services rendered, at the amount which reflects the price at which the Company is expected to be entitled to receive in exchange of those goods or services. Revenues are recognized at the fair value of the services rendered or goods delivered, net of VAT, excises or other taxes related to the sale.

Revenues comprises the fair value of the consideration received or receivable, net of value added tax, after eliminating sales within the Company. Revenue and profit are recognized as follows:

(i) Revenue from sale of residential properties

Revenue from sale of residential properties during the ordinary course of business are valued at fair value of the amount collected or to be collected on legal completion. The revenues are recognised when the significant risks and rewards of ownership have been transferred to the customer, this is deemed to be when title of the property passes to the customer on legal completion, the associated costs and possible

5. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

return of goods can be estimated reliably. This is the point at which all performance obligations are satisfied and there is no continuing management involvement with the goods and the amount of revenue can be measured reliably. If it is probable for certain rebates to be granted, and their value can be measured reliably, then these are recognised as a reduction of the revenues when the sale revenues are recognised. There is not considered to be a significant financing component in contracts with customers as the period between the recognition of revenue and the payment is always less than one month.

(ii) Revenues from re-charging utilities

The revenues from recharge of utilities are recognised when they are realized, together with the utilities expenses invoiced by the suppliers. The Company recharges the utilities under the form of administrative costs. These revenues refer to the rented properties, to the properties sold without the transfer of ownership (sales in instalments) and to the sales of properties fully paid, up to the moment when the buyer concludes contracts with the utilities suppliers in their own name.

(p) Taxation

The tax charge represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.

- **Current tax**

The tax currently payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are never taxable or deductible.

The Company's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the balance sheet date.

- **Deferred tax**

Deferred tax is the tax expected to be payable or recoverable on differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit and is accounted for using the balance sheet liability method. Deferred tax liabilities are generally recognized for all taxable temporary differences and deferred tax assets are recognized to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which deductible temporary differences can be utilized.

Such assets and liabilities are not recognized if the temporary difference arises from goodwill or from the initial recognition (other than in a business combination) of other assets and liabilities in a transaction that affects neither the tax profit nor the accounting profit.

Deferred tax liabilities are also recognized for taxable temporary differences arising on investments in subsidiaries and interests in joint ventures, except where the Company is able to control the reversal of the temporary difference and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

Deferred tax is measured on a non-discounted basis using the tax rates and laws that have then been enacted or substantively enacted by the balance sheet date.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent

5. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered. Deferred tax is charged or credited to the income statement, except when it relates to items charged or credited directly to other comprehensive income or equity, in which case the deferred tax is also dealt with in other comprehensive income or equity.

(q) Share-based payments

The Company has applied the requirements of IFRS 2 "Share-based payment". The Company issues equity-settled share-based payments to certain employees. Equity-settled share-based payments are measured at fair value at the date they are granted. The fair value is expensed on a straight-line basis over the vesting period, based on the Company's estimate of shares that will eventually vest after adjusting for the effect of non-market vesting conditions.

(r) Financial instruments – fair values and risk management

The risk management function within the Company is carried out in respect of financial risks. Financial risks are risks arising from financial instruments to which the Company is exposed during or at the end of the reporting period. Financial risk comprises market risk (including currency risk, interest rate risk and other price risk), credit risk and liquidity risk. The primary objectives of the financial risk management function are to establish risk limits, and then ensure that exposure to risks stays within these limits.

(s) Leases

The Company assesses at contract inception whether a contract is, or contains, a lease. That is, if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.

Company as a lessee

The Company applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. The Company recognises lease liabilities to make lease payments and right-of-use assets representing the right to use the underlying assets.

i) Right-of-use assets

The Company recognises right-of-use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use). Right-of-use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right-of-use assets includes the amount of lease liabilities recognised, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right-of-use assets are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term and the estimated useful lives of the assets, as follows:

- Plant and machinery 3 to 15 years
- Motor vehicles and other equipment 3 to 5 years

If ownership of the leased asset transfers to the Company at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the asset. The right-of-use assets are also subject to impairment. Refer to the accounting policies in section.

5. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

ii) Lease liabilities

At the commencement date of the lease, the Company recognises lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees. The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Company and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Company exercising the option to terminate.

Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognised as expenses (unless they are incurred to produce inventories) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs. In calculating the present value of lease payments, the Company uses its incremental borrowing rate at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the lease payments (e.g., changes to future payments resulting from a change in an index or rate used to determine such lease payments) or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

The Company's lease liabilities are included in Interest-bearing loans and borrowings

iii) Short-term leases and leases of low-value

The Company applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases of machinery and equipment (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-value assets recognition exemption to leases of office equipment that are considered to be low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognised as expense on a straight-line basis over the lease term.

(t) Contingent liabilities

A contingent liability is:

- (a) a possible obligation that arises from past events and whose existence will be confirmed only by the occurrence or non-occurrence of one or more uncertain future events not wholly within the control of the Company; or
- (b) a present obligation that arises from past events that is not recognized because:
 - i. it is not probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation; or
 - ii. the amount of the obligation cannot be measured with sufficient reliability.

Contingent liabilities are not recognized in the Company's financial statements but disclosed unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote.

A contingent asset is a possible asset that arises from past events and whose existence will be confirmed only by the occurrence or on-occurrence of one or more uncertain future events not wholly within the

5. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

control of the Company.

A contingent asset is not recognized in the Company's financial statements but disclosed when an inflow of economic benefits is probable.

(u) Subsequent events

Events occurring after the reporting date December 31, 2021, which provide additional information about conditions prevailing at the reporting date (adjusting events) are reflected in the financial statements.

Events occurring after the reporting date that provide information on events that occurred after the reporting date (non-adjusting events), when material, are disclosed in the notes to the financial statements. When the going concern, assumption is no longer appropriate at or after the reporting period, the financial statements are not prepared on a going concern basis.

(v) Segment reporting

The Company operates only in Romania. The single operating segment is considered to be the development of real estate.

(w) Investment in subsidiaries and associates

A subsidiary is an entity over which the Company has control.

An associate is an entity over which the Company has significant influence. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control or joint control over those policies.

Investments in subsidiaries and associates are accounted for using the historical cost model.

The Company determines whether it is necessary to recognise an impairment loss on its investment in its associate or subsidiary. At each reporting date, the Company determines whether there is objective evidence that the investment in the associate or subsidiary is impaired. If there is such evidence, the Company calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the associate or subsidiary and its carrying value, and then recognises the loss in the statement of profit or loss.

6. CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

In the application of the Company's accounting policies, which are described in note 5, the directors are required to make judgments (other than those involving estimations) that have a significant impact on the amounts recognized and to make estimates and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant.

Actual results may differ from these forecasts. Estimates and hypothesis on which these are based on are under ongoing review. Revisions to accounting estimates are recognised in the period in which the estimate is revised if the revision affects only that period, or in the period of the revision and future periods if the revision affects both current and future periods

(i) Fair value measurements and valuation processes of investment property

Valuation of investment property and property, plant and equipment.

6. CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

The Company has obtained a report from Colliers Valuation and Advisory SRL, setting out the estimated market values for the Company's investment property, property developed for sale and property, plant and equipment in their current state. The most recent real estate investment assessment took place on December 31, 2021. Colliers is an independent professionally qualified valuation specialist who holds a recognized relevant professional qualification and has recent experience in the locations and categories of the valued properties. The valuation was based on the assumption as to the best use of each property by a third-party developer.

In the Romanian market actual transaction values for real estate deals are not publicly available and there is not a high volume of transactions in larger land plots. The sale price comparison method therefore has inherent limitations and a significant degree of judgement is required in its application.

For investment property assets are mainly valued using the sales comparison approach. The key assumptions underlying the market value of the Company's land assets are:

- the selection of comparable land plots resulting in order to determine the "offer price" which is taken as the basis to form an indicative price
- the quantum of adjustments to apply against the offer price to reflect deal prices, and differences in location and condition.

The key inputs are summarized in note 8. The valuation is highly sensitive to these variables and adjustments to these inputs would have a direct impact on the resulting valuation. A sensitivity analysis of the three key assets is presented below:

Asset	Impact on the valuation included in the balance sheet at 31 December 2021 and gains on investment property registered to profit or loss of a 5% weakening/(strengthening) of the price per sqm	
Greenfield Baneasa land	- 11,422 thousand RON	+ 11,422 thousand RON
Bd. Barbu Vacarescu land	- 7,898 thousand RON	+ 7,898 thousand RON
Bd Ghencea – Bd. Timisoara land	- 6,405 thousand RON	+ 6,405 thousand RON

(ii) Transfers of assets both from and to investment property

IAS 40 (investment property) requires that transfers from and to investment property are evidenced by a change in use. Conditions which are indications of a change in use are judgemental and the treatment can have a significant impact on the financial statements since investment property is recorded at fair value and inventory is recorded at cost.

If had different judgements been applied in determining a change in use, then the financial statements may have been significantly different because of the differing measurement approach of inventories and investment properties.

(iii) Legal issues

The management of the Company analyses regularly the status of all ongoing litigations and following a

6. CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

consultation with the Board of Administration decides upon the necessity of recognizing provisions related to the amounts involved or their disclosure in the separate financial statements. Key legal matters are summarized in Note 26 Contingencies.

(iv) Cost allocation

In order to determine the profit that the Company should recognize on its developments in a specific period, the Company has to allocate site-wide development costs between units sold in the current year and to be sold in future years. Industry practice does vary in the methods used and in making these assessments there is a degree of inherent uncertainty. In the event that there is a change in future development plans from those currently anticipated then the result would be fluctuations in cost and profit recognition over different project phases.

7. ADOPTION OF NEW AND REVISED INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

The accounting policies adopted are consistent with those of the previous financial year except for the following amended IFRSs which have been adopted by the Company as of 1 January 2021:

- **Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 – IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16 (Amendments)**

In August 2020, the IASB published Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2, Amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16, completing its work in response to IBOR reform. The amendments provide temporary reliefs which address the financial reporting effects when an interbank offered rate (IBOR) is replaced with an alternative nearly risk-free interest rate (RFR). In particular, the amendments provide for a practical expedient when accounting for changes in the basis for determining the contractual cash flows of financial assets and liabilities, to require the effective interest rate to be adjusted, equivalent to a movement in a market rate of interest. Also, the amendments introduce reliefs from discontinuing hedge relationships including a temporary relief from having to meet the separately identifiable requirement when an RFR instrument is designated as a hedge of a risk component. There are also amendments to IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures to enable users of financial statements to understand the effect of interest rate benchmark reform on an entity's financial instruments and risk management strategy. While application is retrospective, an entity is not required to restate prior periods. The amendments had no impact on the financial statements of the Company.

- **IFRS 4: Insurance Contracts (Amendments)**

The amendments to IFRS 4 change the fixed expiry date for the temporary exemption in IFRS 4 Insurance Contracts from applying IFRS 9 Financial Instruments, so that entities would be required to apply IFRS 9 for annual periods beginning on or after January 1, 2023. The amendments had no impact on the financial statements of the Company.

- **IFRS 16 Leases-Covid 19 Related Rent Concessions (Amendment)**

The amendment applies, retrospectively, to annual reporting periods beginning on or after 1 June 2020. Earlier application is permitted, including in financial statements not yet authorized for issue at 28 May 2020. IASB amended the standard to provide relief to lessees from applying IFRS 16 guidance on lease modification accounting for rent concessions arising as a direct consequence of the covid-19 pandemic. The amendment provides a practical expedient for the lessee to account for any change in lease payments resulting from the covid-19 related rent concession the same way it would account for the change under IFRS 16, if the change was not a lease modification, only if all of the following conditions are met:

7. ADOPTION OF NEW AND REVISED INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (continued)

- The change in lease payments results in revised consideration for the lease that is substantially the same as, or less than, the consideration for the lease immediately preceding the change.
- Any reduction in lease payments affects only payments originally due on or before 30 June 2021.
- There is no substantive change to other terms and conditions of the lease.

The amendments had no impact on the financial statements of the Company.

B) Standards issued but not yet effective and not early adopted

- IFRS 17: Insurance Contracts

The standard is effective for annual periods beginning on or after 1 January 2021 with earlier application permitted if both IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers and IFRS 9 Financial Instruments have also been applied. In its March 2020 meeting the Board decided to defer the effective date to 2023. IFRS 17 Insurance Contracts establishes principles for the recognition, measurement, presentation and disclosure of insurance contracts issued. It also requires similar principles to be applied to reinsurance contracts held and investment contracts with discretionary participation features issued. The objective is to ensure that entities provide relevant information in a way that faithfully represents those contracts. This information gives a basis for users of financial statements to assess the effect that contracts within the scope of IFRS 17 have on the financial position, financial performance and cash flows of an entity. The Company has assessed that the amendments had no impact on the financial statements.

- IFRS 17: Insurance Contracts (Amendments)

The amendments to IFRS 17 are effective, retrospectively, for annual periods beginning on or after January 1, 2023, with earlier application permitted. The amendments aim at helping companies implement the Standard. In particular, the amendments are designed to reduce costs by simplifying some requirements in the Standard, make financial performance easier to explain and ease transition by deferring the effective date of the Standard to 2023 and by providing additional relief to reduce the effort required when applying IFRS 17 for the first time. The Company has assessed that the amendments had no impact on the financial statements.

- IFRS 17: Insurance contracts – Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 – Comparative Information (Amendments)

The amendment is effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023, with early application permitted respectively with IFRS 17. For entities that first apply IFRS 17 and IFRS 9 at the same time, the amendment adds a transition option for a “classification overlay”, relating to comparative information of financial assets. An entity applying the classification overlay to a financial asset shall present comparative information as if the classification and measurement requirements of IFRS 9 had been applied to that financial asset. Also, in applying the classification overlay to a financial asset, an entity is not required to apply the impairment requirements of IFRS 9. The amendment is aimed at helping entities to avoid temporary accounting mismatches between financial assets and insurance contract liabilities, and therefore improve the usefulness of comparative information for users of financial statements. These amendments have not yet been endorsed by the EU. The Company has assessed that the amendments had no impact on the financial statements.

- Amendment in IFRS 10 Consolidated Financial Statements and IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures: Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture
The amendments address an acknowledged inconsistency between the requirements in IFRS 10 and those in IAS 28, in dealing with the sale or contribution of assets between an investor and its associate or joint venture. The main consequence of the amendments is that a full gain or loss is recognized when a

7. ADOPTION OF NEW AND REVISED INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (continued)

transaction involves a business (whether it is housed in a subsidiary or not). A partial gain or loss is recognized when a transaction involves assets that do not constitute a business, even if these assets are housed in a subsidiary. In December 2015 the IASB postponed the effective date of this amendment indefinitely pending the outcome of its research project on the equity method of accounting. The amendments have not yet been endorsed by the EU. The Company has assessed that the amendments had no impact on the financial statements.

- **IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendments)**

The amendments were initially effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2022 with earlier application permitted. However, in response to the covid-19 pandemic, the Board has deferred the effective date by one year, i.e. 1 January 2023, to provide companies with more time to implement any classification changes resulting from the amendments. The amendments aim to promote consistency in applying the requirements by helping companies determine whether, in the statement of financial position, debt and other liabilities with an uncertain settlement date should be classified as current or non-current. The amendments affect the presentation of liabilities in the statement of financial position and do not change existing requirements around measurement or timing of recognition of any asset, liability, income or expenses, nor the information that entities disclose about those items. Also, the amendments clarify the classification requirements for debt which may be settled by the company issuing own equity instruments. In November 2021, the Board issued an exposure draft (ED), which clarifies how to treat liabilities that are subject to covenants to be complied with, at a date subsequent to the reporting period. In particular, the Board proposes narrow scope amendments to IAS 1 which effectively reverse the 2020 amendments requiring entities to classify as current, liabilities subject to covenants that must only be complied with within the next twelve months after the reporting period, if those covenants are not met at the end of the reporting period. Instead, the proposals would require entities to present separately all non-current liabilities subject to covenants to be complied with only within twelve months after the reporting period. Furthermore, if entities do not comply with such future covenants at the end of the reporting period, additional disclosures will be required. The proposals will become effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2024 and will need be applied retrospectively in accordance with IAS 8, while early adoption is permitted. The Board has also proposed to delay the effective date of the 2020 amendments accordingly, such that entities will not be required to change current practice before the proposed amendments come into effect. These Amendments, including ED proposals, have not yet been endorsed by the EU. The Company has assessed that the amendments had no impact on the financial statements.

- **IFRS 3 Business Combinations; IAS 16 Property, Plant and Equipment; IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets as well as Annual Improvements 2018-2020 (Amendments)**

The amendments are effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022 with earlier application permitted. The IASB has issued narrow-scope amendments to the IFRS Standards as follows:

- **IFRS 3 Business Combinations (Amendments)** update a reference in IFRS 3 to the Conceptual Framework for Financial Reporting without changing the accounting requirements for business combinations.
- **IAS 16 Property, Plant and Equipment (Amendments)** prohibit a company from deducting from the cost of property, plant and equipment amounts received from selling items produced while the company is preparing the asset for its intended use. Instead, a company will recognise such sales proceeds and related cost in profit or loss.

7. ADOPTION OF NEW AND REVISED INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (continued)

- IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets (Amendments) specify which costs a company includes in determining the cost of fulfilling a contract for the purpose of assessing whether a contract is onerous.
- Annual Improvements 2018-2020 make minor amendments to IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards, IFRS 9 Financial Instruments, IAS 41 Agriculture and the Illustrative Examples accompanying IFRS 16 Leases

The Company has assessed that the amendments had no impact on the financial statements.

- IFRS 16 Leases-Covid 19 Related Rent Concessions beyond 30 June 2021 (Amendment)
The Amendment applies to annual reporting periods beginning on or after 1 April 2021, with earlier application permitted, including in financial statements not yet authorized for issue at the date the amendment is issued. In March 2021, the Board amended the conditions of the practical expedient in IFRS 16 that provides relief to lessees from applying the IFRS 16 guidance on lease modifications to rent concessions arising as a direct consequence of the covid-19 pandemic. Following the amendment, the practical expedient now applies to rent concessions for which any reduction in lease payments affects only payments originally due on or before 30 June 2022, provided the other conditions for applying the practical expedient are met. The Company has assessed that the amendments had no impact on the financial statements.

- IAS 1 Presentation of Financial Statements and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting policies (Amendments)
The Amendments are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2023 with earlier application permitted. The amendments provide guidance on the application of materiality judgements to accounting policy disclosures. In particular, the amendments to IAS 1 replace the requirement to disclose 'significant' accounting policies with a requirement to disclose 'material' accounting policies. Also, guidance and illustrative examples are added in the Practice Statement to assist in the application of the materiality concept when making judgements about accounting policy disclosures. The Amendments have not yet been endorsed by the EU. The Company has assessed that the amendments had no impact on the financial statements.

- IAS 8 Accounting policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Definition of Accounting Estimates (Amendments)
The amendments become effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023 with earlier application permitted and apply to changes in accounting policies and changes in accounting estimates that occur on or after the start of that period. The amendments introduce a new definition of accounting estimates, defined as monetary amounts in financial statements that are subject to measurement uncertainty. Also, the amendments clarify what changes in accounting estimates are and how these differ from changes in accounting policies and corrections of errors. The Amendments have not yet been endorsed by the EU. The Company has assessed that the amendments had no impact on the financial statements.

- IAS 12 Income taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction (Amendments)
The amendments are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2023 with earlier application permitted. In May 2021, the Board issued amendments to IAS 12, which narrow the scope of the initial recognition exception under IAS 12 and specify how companies should account for deferred tax on transactions such as leases and decommissioning obligations. Under the amendments, the initial recognition exception does not apply to transactions that, on initial recognition, give rise to equal taxable and deductible temporary differences. It only applies if the recognition of a lease asset and lease liability

(or decommissioning liability and decommissioning asset component) give rise to taxable and deductible temporary differences that are not equal. The Amendments have not yet been endorsed by the EU. The Company has assessed that the amendments had no impact on the financial statements.

8. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

Reconciliation of carrying amount

Cost / valuation	Land and buildings	Machinery, equipment and vehicles	Fixtures and fittings	Assets under construction	Total
Balance at January 1, 2021	17,295	3,051	1,214	286	21,846
Additions	1,206	697	57	8,569	10,529
Transfers	495	-	-	(495)	-
Disposals	(150)	(228)	2	-	(380)
Change in fair value due to revaluation	-	-	-	-	-
Balance at 31 December 2021	18,846	3,520	1,269	8,360	31,995

Accumulated depreciation and impairment losses

Balance at January 1, 2021	13,938	2,597	1,067	-	17,602
Charge for the period	372	202	68	-	642
(Reversal of)/Impairment loss	(181)	-	-	-	(181)
Accumulated depreciation of disposals	-	(228)	(2)	-	(230)
Balance at 31 December 2021	14,129	2,571	1,133	-	17,833
Carrying amounts					
At 1 January 2021	3,357	452	148	286	4,244
At 31 December 2021	4,718	949	136	8,360	14,162

(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

IMPACT

8. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (continued)

Cost / valuation	Land and buildings	Machinery, equipment and vehicles	Fixtures and fittings	Assets under construction	Total
Balance at January 1, 2020	16,129	2,989	1,154	278	20,550
Additions	1,269	88	65	348	1,770
Transfers	-	-	-	-	-
Disposals	(50)	(26)	(5)	(340)	(421)
Change in fair value due to revaluation	(53)	-	-	-	(53)
Balance at 31 December 2020	17,295	3,051	1,214	286	21,846
Accumulated depreciation and impairment losses					
Balance at January 1, 2020	10,825	2,406	1,010	-	14,241
Charge for the period	1,080	216	58	-	1,354
(Reversal of)/Impairment loss	2,058	-	-	-	2,058
Accumulated depreciation of disposals	(25)	(25)	(1)	-	(51)
Balance at 31 December 2020	13,938	2,597	1,067	-	17,602
Carrying amounts					
At 1 January 2020	5,305	582	144	278	6,309
At 31 December 2020	3,357	454	147	286	4,244

This is a free translation from the original Romanian version.

8. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (continued)

Land and buildings:

During 2021, assets (land and buildings) worth 1,201 thousand RON were purchased, represented by a plot of land in Peștera Commune, Constanța County, on which a billboard was built.

In 2021, the billboard located in Peștera Commune, Constanța County was received. Its value was 452 thousand RON. The building was transferred from the category of assets under construction in October when the acceptance report was signed.

In 2021, the Company sold to the Class Owners Association of Voluntari town, Ilfov county, several plots of land with a total area of 13,587 sq m, representing roads and other common areas. The sale value was 25 thousand RON.

The depreciation registered during the year for the owned constructions is of 372 thousand RON, the depreciation method used was the linear method.

The company records adjustments for the impairment of assets held (electricity, sewerage, roads) because estimates have shown that their recoverable amount is less than their carrying amount (cost - depreciation). Machinery, equipment and means of transport:

In 2021, the purchases of cars, equipment and means of transport were worth 697 thousand RON, of which 530 thousand RON is the external electrical network of the SM40D block and the rest are office equipment (laptops, telephones, servers, etc.). The capital outflows represent 6 (six) fully depreciated cars that were sold.

Furniture and installations:

In 2021, furniture and installations worth 57 thousand RON were purchased. Depreciation of 58 thousand RON was calculated using the straight-line method.

Assets under construction:

The value of fixed assets under construction increased in 2021 by 8,547 thousand RON representing the investment in the building for the Company's offices. This building will be completed in 2022.

In the value of tangible assets under construction were capitalized financial costs amounting to 16 thousand RON.

The value of the land and buildings was compared with the valuations made by an independent appraiser - Colliers Valuation and Advisory SRL - and it turned out that there were no significant changes in values that would require value adjustments or the increase of revaluation increases.

9. INVESTMENT PROPERTY

Reconciliation of carrying amount of property investments

	2021	2020
Balance on January 1	456,768	383,285
Additions through subsequent expenditures	28.901	3.504
Transfers from inventories	-	5.981
Transfers to inventories	(2.899)	(330)
Adjustments	2.548	
Disposals	(5.321)	-
Changes in fair value during the year	86.761	64.328
Balance on December 31	568,758	456,768

Investment property comprises land and properties held with the purpose of capital appreciation or to be rented to third parties or for which the use has not been determined yet

Main real estate investments in land

Asset	31 December 2021		31 December 2020	
	sqm	thousand RON	sqm	thousand RON
Greenfield Baneasa land (Bucharest)	200,719	228,431	210,209	207,789
Barbu Vacarescu land (Bucharest)	25,424	157,961	26,322	137,399
Blvd. Ghencea – Timisoara land (Bucharest)	258,895	128,106	258,925	105,908
Total	485,038	514,498	495,456	451,096

Details on the legal issues related to land are found in Note 26.

In the value of fixed assets under development, interest and exchange rate differences related to general loans amounting to 1,261 thousand RON were capitalized.

Valuation processes

The Company's investment properties were valued at December 31, 2021 by independent professionally Colliers Valuation and Advisory SRL, external, independent evaluators, authorized by ANEVAR, having experience regarding the location and nature of the properties evaluated.

For all investment properties, their current use equates to the highest and best use. Below there is description of the valuation technique used in determination of the fair value of investment property.

Fair value hierarchy

Based on the inputs to the valuation technique, the fair value measurement for investment property has been categorized as Level 3 fair value at December 31, 2021. This assessment is deemed appropriate considering the adjustments of the date for comparable lands and of the construction assessments. These adjustments are based on location and condition and are not directly observable. There were no transfers from level 2 to level 3 during the year.

9. INVESTMENT PROPERTY (continued)

Valuation techniques

The following table presents the valuation techniques used in the determination of the fair value of buildings and lands:

Asset	Main parameters at 31 December 2021	Main parameters at 31 December 2020
Greenfield Baneasa land	- Price offer per square meter for land used as comparable: from 250 EUR / sqm to 450 EUR / sqm - Observable offer price adjustments to reflect transaction prices, location and condition: from -47% discount to + 18% premium	- Price offer per square meter for land used as comparable: from 170 EUR / sqm to 300 EUR / sqm - Observable offer price adjustments to reflect transaction prices, location and condition: from -30% discount to + 40% premium
Barbu Vacarescu land	- Price offer per square meter for land used as comparable: from 814 EUR/sqm to 2.348 EUR/sqm - Observable offer price adjustments to reflect transaction prices, location and condition: discount from -40% to -55%	- Price offer per square meter for land used as comparable: from 1,327 EUR/sqm to 2.600 EUR/sqm - Observable offer price adjustments to reflect transaction prices, location and condition: discount from -5% to -50% - Additionally, an additional discount rate of 4% was applied for a period of 2 years to consider the current aspects of the disputes
Blvd Ghencea-Timisoara land	- Price offer per square meter for land used as comparable: from 90 EUR/sqm to 150 EUR/sqm - Observable offer price adjustments to reflect transaction prices, location and condition: discount from -25%	- Price offer per square meter for land used as comparable: from 100 EUR/sqm to 150 EUR/sqm - Observable offer price adjustments to reflect transaction prices, location and condition: discount from -3% to -30%

The carrying value as at 31 December 2021 of the land plots pledged is of RON 156,709 thousand (31 December 2020: RON 153,133 thousand).

10. INVENTORIES

	<u>31 December 2021</u>	<u>31 December 2020</u>
Finished goods and goods for resale	28,208	14,587
<i>Residential developments:</i>		
- Land	92,742	97,042
- Development and construction costs	<u>142,631</u>	<u>36,298</u>
	<u>268,291</u>	<u>147,927</u>

Inventories are represented by:

	<u>31 December 2021</u>	<u>31 December 2020</u>
Residential project Greenfield	193,011	110,650
Land and development expenses Constanta	60,834	31,591
Other inventories	<u>14,446</u>	<u>5,686</u>
	<u>268,291</u>	<u>147,927</u>

Lands with a carrying amount of RON 92,742 thousand as at 31 December 2021 (2020: RON 97,042 thousand) consist of lands held by the Company for development of new residential properties and infrastructure, mainly in Bucharest, as well as lands which the Company intends to realize value through direct sale.

Completed residential properties with a carrying value of RON 27,281 thousand as at December 31, 2021 (2020: RON 14,587 thousand) refer entirely to apartments held for sale by the Company.

The carrying value as at December 31, 2021 of the finished goods inventories pledged is of RON 12,404 thousand.

The Boreal Plus project in Constanta is financed by CEC Bank; therefore the loan interest was capitalized in the construction value of the stock. The value of the capitalized interest in 2021 is 167 thousand RON.

Part of the Greenfield project (construction of blocks Z1, Z2 and D6) is financed by First Bank. The interest capitalized during 2021 in the value of the projects is 352 thousand RON.

As per IAS 23 – Borrowing costs, the borrowing costs of general loans were capitalised in the value of eligible assets using the weighted average interest rate. The value of the borrowing cost capitalised is 5,636 thousand RON.

Further details on the Company's loans are set out in Note 16.

(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

11. FINANCIAL ASSETS

	31 December 2021	31 December 2020
Interests in subsidiaries and associates	64,565	66,473
Impairment of interest in subsidiaries and associates	(8,023)	(8,133)
	56,542	58,340

The Company holds interests in the following subsidiaries:

31 December 2021				
	Percentage	Gross value	Impairment	Book value
Actual Invest House	6.23%	110	-	110
Clearline Development and Management	100%	22,420	(8,023)	14,397
Bergamot Developments	99%	41,791	-	41,791
Bergamot Developments Phase II	99%	49	-	49
Impact Finance	99%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	99%	49	-	49
Greenfield Copou Residence Phase II	99%	49	-	49
Greenwise Development	99%	49	-	49
Greenfield Property Management	99%	49	-	49
Total subsidiaries		64,565	(8,023)	56,542
31 December 2020				
	Percentage	Gross value	Impairment	Book value
Actual Invest House	6.23%	110	(110)	-
Clearline Development and Management	100%	22,420	(8,023)	14,397
Bergamot Developments	99%	41,791	-	41,791
Bergamot Developments Phase II	99%	1	-	1
Impact Finance	99%	1	-	1
Greenfield Rent	99%	1	-	1
Total subsidiaries		64,324	(8,133)	56,192
Star Residence	22%	2,149	-	2,149
Total associates		2,149	-	2,149
Total subsidiaries and associates		66,473	(8,133)	58,340

11. FINANCIAL ASSETS (continued)

Clearline Development and Management SRL hold the rest of 93,77% in Actual Invest House S.R.L.

- a) Actual Invest House S.R.L, a company that provides management services for new residential developments.
- b) Clearline Development and Management S.R.L. (former Lomb SA) is the project company through which IMPACT was to develop a residential project in Cluj-Napoca, in partnership with the local authority. For investments made by Clearline Development & Management SRL in the realization of the Lomb project in Cluj, the project company has a litigation (see Note 26) amounting to 17,053 thousand RON, plus legal interest, a file that is currently pending at the Court in Arges and is currently carrying out the expertise in the file.
- c) Bergamot Developments S.R.L., company within the group with main object of activity real estate development, which starting with 2018 developed a residential ensemble of approx. 51,382 square meters, 500 apartments, on a land of approximately 17,213 sqm, respectively the first phase of the residential complex Luxuria Domenii Residence.
- d) Bergamot Developments Phase II S.R.L., a company within the group having as main object of activity the real estate development, which is to develop the Phase II (130 apartments) of the residential complex Luxuria Domenii Residence, consisting of 13,618 square meters built on a plot of 5,769 sqm.
- e) Impact Finance & Developments S.R.L. has a role in diversifying the range of services related to home sales. Impact Finance & Developments collaborates with financial institutions in Romania in order to offer advantageous lending solutions for clients who purchase dwellings.
- f) Greenfield Copou Residence S.R.L., a company within the group having as main object of activity the lease and sublease of its own or of rented property has been incorporated in December 2019. Its object is to develop the Greenfield Copou project in Iasi.
- g) Greenfield Copou Residence Phase II SRL, a company within the group, having as main object of activity the real estate development, has been incorporated in 2021.
- h) Greenfield Property Management SRL, a company within the group, having as main object of activity the real estate development, has been incorporated in 2021.
- i) Greenwise Property SRL, a company within the group, having as main object of activity the real estate development, has been incorporated in 2021.
- j) Star Residence Invest S.A., a company whose main object of activity is the letting and sub-letting of real estate, in which Impact holds 22% ownership at the end of 2020. Star Residence SRL is a private company founded on October 7, 2020, being 100% owned by the Company. On December 23, 2020, 77.62% of the shares of Star Residence SRL were sold to private investors, and on October 2021, all the shares of Star Residence SA were sold, therefore, the Company did not have any shares at Star Residence SA (see Note 27).

12. TRADE AND OTHER RECEIVABLES

This is a free translation from the original Romanian version.

	<u>Short term</u>		<u>Long term</u>	
	<u>31-Dec-21</u>	<u>31-Dec-20</u>	<u>31-Dec-21</u>	<u>31-Dec-20</u>
Trade receivables	6,063	3,970	-	-
Receivables from affiliates	92,012	125,937	-	-
Sundry debtors	3,238	517	-	-
Receivables from State	7,008	1,044	-	-
Advance payments to suppliers (for services)	10,817	4,847	-	-
Other receivables	4,535	4,596	-	-
	123,674	140,911	-	-

An allowance has been made for estimated irrecoverable amounts from trade receivables of 1,790 thousand RON (2020: 2,384 thousand RON).

Reconciliation of the provision for uncollected receivables:

Balance on 01.01.2021	2,384
Provision reversal (receivables)	(1,371)
Establish new provision	776
Sold on 31.12.2021	1,790

As of December 31, 2021, the Company did not have any trade receivables and/or other pledged receivables.

13. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<u>31 December 2021</u>	<u>31 December 2020</u>
Current accounts	36,162	52,047
Petty Cash	9	8
Cash advances	-	9
	36,171	52,065

Current accounts are held with Romanian commercial banks. Out of the total balance of cash, 553 thousand RON is restricted cash.

14. SHARE CAPITAL

	<u>31 December 2021</u>	<u>31 December 2020</u>
Share capital paid in	393,750	265,000
Adjustments of the share capital (hyperinflation)	7,464	7,464
	401,214	272,464

14. SHARE CAPITAL (continued)

The shareholding structure at the end of each reported period was as follows:

	31 December 2021	31 December 2020
	%	%
Gheorghe Iaciu	59,97%	59,41%
Andrici Adrian	15,98%	15,98%
SWISS CAPITAL	12,45%	12,53%
Other shareholders	11,60%	12,08%
	100%	100%

All shares are ordinary and have equal ranking related to the Company's residual assets. The nominal value of one share is 0,25 RON. The holders of ordinary shares have the right to receive dividends, as these are declared at certain moments in time, and have the right to one vote per 1 share during the meetings of the Company.

The General Meeting of Shareholders convened on 19.04.2021 and 21.04.2021 decided changes in the share capital as follows:

- Reduction of the share capital from RON 265,000,000 to RON 262,500,000 by reducing the number of shares from 265,000,000 shares to 262,500,000 shares as a result of the cancellation of a number of 2,500,000 treasury shares, acquired by the Company;
- The increase of the share capital by RON 131,250,000 by incorporating the capital premiums in the amount of RON 69,487,043 and the result carried forward from 2020 in the amount of RON 61,762,957. The capital increase was achieved by issuing a number of 131,250,000 new shares granted free of charge to shareholders as of June 25, 2021 (1 free share for 2 shares held);
- The division of the shares resulting from the above operations (393,750,000 shares) and the nominal value of the shares in a 1: 4 division ratio.

The process of changing the share capital, as decided at the GMS of 21.04.2021, was started in June 2021 and was completed at the beginning of July 2021. On July 5, 2021, the share capital of Impact Developer & Contractor it consisted of a number of 1,575,000,000 shares with a nominal value of RON 0,25 / share.

On 20.08.21, the Extraordinary General Meeting of the Company's shareholders approved the delegation and authorization of the Board of Directors to decide and implement the increase of the Company's share capital, by cash contribution, by one or more issues of new ordinary shares, the value of which nominal value should not exceed 193,750,000 lei. The Board of Directors was also authorized, for each of the increases made up to the level of the authorized share capital, to decide to restrict or lift the preference right of the existing shareholders to subscribe for the new shares. Subsequently, on 20.09.21, the Board of Directors of the Company decided to offer the newly issued shares for subscription within a private placement.

On 01.02.2022 it was recorded the increase of share capital, by issuing of new ordinary shares on private placement. Therefore, it was issued 84,231,295 new shares and increased the share capital in amount of RON 21,057,823.75.

14. SHARE CAPITAL (continued)

Dividends

During the financial year ended on December 31, 2021, the Company has not declared dividends.

15. OWN SHARES

At the AGM dated 28.04.2020, the buy back of a maximum number of 10,000,000 (ten million) shares, for a maximum period of 18 months from the date the resolution is published the Romanian Official Gazette, representing a maximum of 0,63 % of the subscribed and paid in share capital on the date of the resolution.

At the AGM dated 21.04.2021, the buy back of a maximum number of 30,000,000 (thirty million) shares, for a maximum period of 18 months from the date the resolution is published the Romanian Official Gazette, representing a maximum of 1,90 % of the subscribed and paid in share capital on the date of the resolution.

The own shares reserve represents the cost of shares in IMPACT purchased in the market, to satisfy options and conditional share awards under the Company's share option plans.

As at 31 December 2021 the Company has in balance 1,370,920 thousand own shares, with an accounting value of RON 841 thousand (2020: RON 2,675 thousand). During 2021, the Company granted 2,572 thousand shares to employees and BoA members.

16. LOANS AND BORROWINGS

This note discloses information related to the contractual terms of the interest-bearing loans and borrowings of the Company, valued at amortized cost. Information related to the Company's exposure to interest rate risk, foreign currency risk and liquidity risk is included in Note 24.

	<u>31 December 2021</u>	<u>31 December 2020</u>
Non-current liabilities		
Secured bank loans	56,264	-
Debenture loans	<u>32,566</u>	<u>148,396</u>
	<u>88,830</u>	<u>148,396</u>
Current liabilities		
Current portion of secured bank loans	23,933	-
Bonds issued	121,556	-
Short-term borrowings	<u>-</u>	<u>2,215</u>
	<u>145,489</u>	<u>2,215</u>

16. LOANS AND BORROWINGS (continued)

Terms and repayment schedules

Terms and repayment schedules of loans and borrowings in balance are as follows:

Lender	Currency	Maturity	Amount of the facility, in original currency	Balance at 31 December 2021*	Balance at 31 December 2020*
Credit Value Investments Bonds listed on Bucharest Stock Exchange S.A	EUR	11.01.2022	12,000	61,535	59,896
Private placement bonds	EUR	19.12.2022	12,525	59,975	58,225
	EUR	24.12.2026	6,581	32,612	32,093
Total bonds				154,122	150,214
Libra Internet Bank	RON	17.06.2021	19,700	-	397
First Bank	EUR	05.08.2023	5,921	24,375	-
First Bank	RON	05.08.2023	4,500	1,731	-
CEC Bank	EUR	27.11.2023	9,880	17,958	-
CEC Bank	RON	27.01.2023	3,500	1,633	-
Garanti BBVA	EUR	15.06.2024	4,250	21,030	-
Libra Internet Bank	EUR	05.10.2024	4,000	13,470	-
Total bank loans				80,197	397
Total				234,319	150,611

* Including the balance of interest paid, where applicable.

On July 10, 2017, the Company offered 120 A series-bearer bonds for subscription, each with a face value of EUR 100 thousand and a total face value of EUR 12,000 thousand issued in physical form, to two funds of investments managed by Credit Value Investments Sp. z o, (CVI). The bonds were issued on 11th of July 2017 and are due on the date on which they are 54 months from the date of the issue. On 1 February 2021, the Company signed an agreement to extend the maturity for the amount of EUR 6,000 thousand until the maturity of the bonds, i.e. January 2022. The bonds were repaid on January 11, 2022.

Also in 2017, the Bucharest Stock Exchange S.A. approved the application for admission to trading on the regulated market administered by the Bucharest Stock Exchange S.A. of bonds issued by the Company, unsecured with a fixed annual interest rate of 5.75% denominated in EUR, with a maturity of 5 years and a total nominal value of EUR 12,525 thousand.

The bonds were issued following the offer addressed to Eligible Investors, as defined in the prospectus of 28th of November 2017 approved by ASF through the approval decision no. 1710 of November 28th, 2017, amended by the amendment of 8th of December 2017 approved by the ASF by the approval decision no. 1766 of 8th of December 2017 and by the amendment of 13th of December approved by the ASF by the approval decision no. 1816 of 13th of December 2017.

In December 2020, the Company conducted a new issuance of Private Placement bonds worth EUR 6,581

16. LOANS AND BORROWINGS (continued)

thousand at a fixed interest rate of 6.4% p.a., due twice a year. The bonds were issued by the Company dated 24 December 2020, have a maturity of 6 years and will be listed on the Regulated Market of the BSE starting with 25th of March 2021.

In February 2021, the Company contracted two loans denominated in EUR and RON from First Bank S.A., in order to develop the Panoramic project in the Greenfield Baneasa Residence residential complex in Bucharest. The first credit facility is worth EUR 5,921 thousand and represents an investment loan with a maturity of 30 months from the granting. The second facility in the amount of RON 4,500 thousand represents VAT financing with a maturity of 30 months from the moment of granting.

In May 2021, the Company contracted two loans denominated in EUR and RON from CEC Bank SA., in order to develop the Boreal Plus project in Constanta. The first credit facility is worth EUR 9,880 thousand and represents an investment loan with a maturity of 30 months from the granting. The second facility in the amount of RON 3,500 thousand represents VAT financing with maturity at 20 months from the moment of granting.

In November 2021, the Company contracted a loan denominated in EUR from Garanti Bank, in order to finance all the projects (working capital). The granted credit facility is worth EUR 4,250 thousand, with a maturity of 30 months from the granting.

All financial indicators provided in loan agreements were fulfilled at 31 December 2021.

17. TRADE AND OTHER PAYABLES

	31 December 2021	31 December 2020
Non-current liabilities		
Guarantees	5,514	510
	5,514	510
Current liabilities		
Trade payables	21,373	3,373
Customer deposits	28,149	6,086
Divides payable	187	200
Payable to subsidiaries/associates	(145)	67
Other payables	7,998	6,495
	57,563	16,221

Information related to the Company's exposure to exchange rate risk and liquidity risk related to trade and other liabilities is included in Note 24.

During the current reporting period, there were no recognized revenues related to compliance obligations observed in a previous year.

18. PROVISIONS FOR RISKS AND CHARGES

	<u>Provisions for litigation</u>	<u>Other provisions</u>	<u>Total</u>
Balance on January 1, 2021	271	396	667
Provisions established during the period	-	890	890
Provisions written back during the period	-	(269)	(269)
Balance on December 31, 2021	271	1,017	1,288

The provisions amounting to 1,288 thousand RON are represented by:

- 271 thousand RON provision set up for a litigation in connection with one of the houses sold in the Boreal district of Constanța
- 122 thousand RON for unperformed holidays
- 895 thousand RON for the volume of water discharged into the Otopeni city pipeline, which will be invoiced when the volume measurements will be validated.

19. REVENUES

Revenues of the Company:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Revenue from sale of residential properties and land	27,844	108,084
Other revenues	548	1,842
	28,392	109,926
Net rental income	2021	2020
Revenue from rentals	503	442
Revenue from re-charging utilities	3,218	4,219
Operating expenses directly related to properties rented	(2,696)	(3,364)
	1,025	1,297

At the date of issuing these financial statements, the Company recorded sales for 42 apartments in Greenfield Băneasa, a villa in the Boreal district of Constanța. Bergamot Development, one of the Company's subsidiaries, also sold 140 apartments in Luxuria Domenii Residence. A total of 225 apartments are pre-sold in the Greenfield Băneasa, Luxuria Domenii Residence and Boreal Plus districts. On 31.12.2021, 335 pre-sales were signed for the Greenfield Băneasa project and 62 pre-sales for the Boreal Plus project.

20. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Consumables	389	373
Services provided by third parties	7,873	7,353
Staff costs	11,021	11,434
	19,283	19,160

21. OTHER OPERATING EXPENSES/INCOME

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Other operating income	(1,215)	(1,731)
Rent expenses	490	439
(Profit) / Loss on disposal of property, plant and equipment	(100)	(40)
Fines and penalties (income)/expenses	(196)	(39)
Other operating expenses	<u>4,225</u>	<u>2,337</u>
	<u>3,204</u>	<u>966</u>

22. FINANCE COST/INCOME

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Interest expense	4,251	7,647
Interest income	(6,738)	(6,432)
Foreign exchange result	1,704	2,185
Gains on disposal of subsidiaries/associates	(1,729)	(4,725)
Net result from the sale of financial investments	<u>(54)</u>	<u>(671)</u>
	<u>2,565</u>	<u>(1,995)</u>

23. INCOME TAX

(i) Taxes recognized in the profit and loss account

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Expense from-with the deferred profit, net	13,190	9,249
Current income tax	<u>-</u>	<u>5,582</u>
Other tax expenses	<u>13,190</u>	<u>14,834</u>

(ii) Reconciliation of effective tax rate

		<u>2021</u>		<u>2020</u>
Profit before taxation		<u>64,849</u>		<u>84,081</u>
Tax using the Company's domestic tax rate	-16%	(12,486)	-16%	(13,453)
Non-deductible expenses and adjustments	4%	2,821	7%	6,230
Tax-exempt income	-5%	(3,525)	-9%	(7,611)
Recognition of tax effect of previous year tax losses		<u>-</u>		<u>-</u>
	<u>-17%</u>	<u>(13,190)</u>	<u>-18%</u>	<u>(14,834)</u>

23. INCOME TAX (continued)

(iii) Cumulative temporary differences generating deferred tax

	31 December 2021		31 December 2020	
	Cumulative temporary differences	Deferred tax liabilities / (assets)	Cumulative temporary differences	Deferred tax liabilities / (assets)
Property, plant and equipment	(1,394)	(223)	(2,417)	(387)
Investment property	448,939	71,830	365,207	58,433
Inventories	(14,644)	(2,343)	(8,054)	(1,289)
Trade and other receivables	(4,838)	(774)	(5,005)	(801)
	428,063	68,490	349,731	55,956
Fiscal losses which generated deferred tax	-	-	(4,101)	(656)
	428,063	68,490	345,630	55,300

(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

23. INCOME TAX (continued)

(iv) *Deferred tax balance movements*

	Balance at 31 December			
	Net balance as at 1 January	Recognised in profit or loss	Recognised in other comprehensive income	Net Assets Liabilities
2021				
Property, plant and equipment	(223)	-	-	(223)
Investment property	59,296	13,260	(70)	72,486
Trade and other receivables	(774)	-	-	(774)
Inventories	(2,343)	-	-	(2,343)
Effect of fiscal losses which generated deferred tax	(656)	-	-	(656)
Fiscal (assets) / liabilities, net	55,300	13,260	(70)	68,490
				(3,996)
				72,486
				Balance at 31 December
2020				
Property, plant and equipment	(223)	-	-	(223)
Investment property	50,048	9,249	-	59,297
Trade and other receivables	(774)	-	-	(774)
Inventories	(2,343)	-	-	(2,343)
Effect of fiscal losses which generated deferred tax	(656)	-	-	(656)
Fiscal (assets) / liabilities, net	46,051	9,249	-	55,300
				(3,996)
				59,297

This is a free translation from the original Romanian version.

24. FINANCIAL INSTRUMENTS - RISK MANAGEMENT

Financial risk management

The Company is exposed to the following risks arising from financial instruments:

- credit risk
- liquidity risk
- market risk

General risk management framework

The Company does not have any formal commitments to overcome the financial risks. Despite the inexistence of formal commitments, the financial risks are monitored by the Company's top management, emphasizing its needs to efficiently compensate opportunities and threats.

The Company's policies regarding the risk management are defined so as to ensure identification and analysis of the risks the Company is dealing with, setting limits and adequate controls, as well as risk monitoring and compliance with the set limits. The policies and system meant to manage risks are regularly reviewed to reflect the changes occurred in the market conditions and Company's operations. The Company, through its standards and procedures for coaching and managing, aims to develop an orderly and constructive control environment, where all and each employee understand his/her role and duties.

(a) Credit Risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Company if a customer or counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations and arises mainly from the Company's trade receivables and financial assets.

The net carrying value of the financial assets represent the maximum exposure to credit risk, the maximum exposure to the credit risk at reporting date was:

	Nota	31 December 2021	31 December 2020
Trade and other receivables	11	119,2074	140,911
Cash and cash equivalents	13	36,171	52,065
		155,378	192,976

Trade receivables and other receivables

The Company's exposure to credit risk is mainly influenced by the individual characteristics of each customer. All these considered, the management takes into account the demographic characteristics of the customer database, including the collection risk specific to the sector and to the country in which the customer activates, bearing in mind that all these factors influence the credit risk.

In order to monitor customer credit risk, the Company monitors monthly payment delays and takes the steps deemed necessary on a case-by-case basis.

The maximum exposure to credit risk related to trade and other receivables as at reporting date based on geographical region was:

24. FINANCIAL INSTRUMENTS - RISK MANAGEMENT

(a) Credit Risk (continued)

	31 December 2021	31 December 2020
Romania	119,207	140,911
	119,207	140,911

The receivables' ageing at reporting date was:

	31 December 2021		31 December 2020	
	Gross	Impairment	Net	
Not yet due	44,297	-	44,297	133,608
Past due 1-30 days	44,331	-	44,331	210
Past due 31-90 days	13,933	-	13,933	2,803
Past due 91-120 days	10,133	-	10,133	3,832
Past due 121-365 days	6,267	(371)	5,896	128
Past due more than 1 year	3,166	(2,549)	617	330
	122,127	(2,920)	119,207	143,295
				(2,384)
				140,911

Impairment losses at 31 December 2021 are related to a number of clients who provided indications that it is not expected that they will be able to pay amounts owed, mainly due to economic conditions.

The Company considers that the amounts for which no impairment losses were recognized, despite they are past due more than 30 days shall be collected, based on the prior payment behaviour and following an analysis of the credit rating of those customers.

24. FINANCIAL INSTRUMENTS - RISK MANAGEMENT (continued)

Cash and cash equivalents

At 31 December 2021, the Company held cash and cash equivalents in amount of RON 37,901 thousand (31 December 2020: RON 52,065 thousand), representing the maximum exposure to credit risk arising from these assets. The cash and cash equivalents are held at banks and financial institutions in Romania.

(b) Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Company will encounter difficulties in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset. The Company's approach to manage liquidity is to ensure, as far as possible, that it will have sufficient liquidity to meet its liabilities when they are due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Company's obligations.

The following table illustrates the remaining contractual maturities of financial liabilities at the end of the reporting period, including estimated interest payments and excluding any impact of netting agreements:

	Carrying value	Total	Less than 1 year	between 1 and 2 years	between 2 and 5 years	More than 5 years
31 December 2021						
Loans and borrowings	234,319	234,319	145,488	56,264	32,566	-
Trade and other payables	63,077	63,067	-	63,067	-	-
	297,396	297,386	145,488	119,331	32,566	-
Future estimated interest	19,620	19,620	8,852	4,077	6,692	-
Total	317,006	317,006	154,340	123,408	39,258	-

24. FINANCIAL INSTRUMENTS - RISK MANAGEMENT (continued)

31 December 2020	Carrying value	Total	Less than 1 year	between 1 and 2 years	between 2 and 5 years	More than 5 years
Loans and borrowings	150,611	150,611	2,215	116,348	-	32,048
Trade and other payables	16,730	16,730	16,220	510	-	-
	167,341	167,341	18,435	116,858	-	32,048
Future estimated interest	20,028	20,028	8,916	4,960	6,152	1,880
Total	187,369	187,369	27,351	121,818	6,152	1,880

24. FINANCIAL INSTRUMENTS - RISK MANAGEMENT (continued)

(c) Market risk

The Company's activities expose it to the financial risks of changes in both foreign currency exchange rates and interest rates. The Company aims to manage the exposure to these risks using fixed or variable rate borrowings, foreign currency borrowings and derivative financial instruments.

Currency risk

The Company is exposed to currency risk to the extent that sales, purchases and borrowings are denominated in different currencies than the Company's functional currency (Romanian Leu), foremost Euro.

The summary quantitative data about the Company's exposure to the currency risk reported to the management if the Company based on the policy for managing the risk is as follows:

31 December 2021

Monetary assets

Cash and cash equivalents	3,826
	3,826

Monetary liabilities

Loans and borrowings	230,955
	230,955

Net exposure	227,130
---------------------	----------------

31 December 2020

Monetary assets

Cash and cash equivalents	48,024
	48,024

Monetary liabilities

Loans and borrowings	150,214
	150,214

Net exposure	102,191
---------------------	----------------

The Company did not conclude any hedging engagements related to the obligations denominated in foreign currencies or to the exposure to the interest rate risk.

24. FINANCIAL INSTRUMENTS - RISK MANAGEMENT (continued)

(c) Market risk (continued)

The main exchange rates used during the year were:

	<u>31 December 2021</u>	<u>Average for 2021</u>	<u>31 December 2020</u>	<u>Average for 2020</u>
EUR	4.9481	4.9204	4.8694	4.8371

Sensitivity analysis

A strengthening / (weakening) of RON by 10% against the following foreign currencies as at 31 December 2021 and 31 December 2020 would have increased the profits by the amounts indicated below. This analysis was realised based on the variations of the exchange rates considered reasonably possible by the Company at the end of the period. This analysis assumes that all other variables, in particular interest rates, remain constant and ignores any impact of forecasted sales and purchases.

		<u>31 December 2021</u>		
		<u>Carrying value</u>	<u>Weakening</u>	<u>Strengthening</u>
Monetary assets and liabilities				
EUR		<u>(227,130)</u>	<u>22,713</u>	<u>(22,713)</u>
		<u>31 December 2020</u>		
		<u>Carrying value</u>	<u>Weakening</u>	<u>Strengthening</u>
Monetary assets and liabilities				
EUR		<u>(102,191)</u>	<u>10,219</u>	<u>(10,219)</u>

24. FINANCIAL INSTRUMENTS - RISK MANAGEMENT (continued)

Sensitivity analysis (continued)

Interest rate risk

	31 December 2021			31 December 2020				
	Carrying value	Variable interest	Fixed interest	Non-interest bearing	Carrying value	Variable interest	Fixed interest	Non-interest bearing
Monetary assets								
Trade and other receivables	123,674	-	123,674	-	140,911	-	140,911	-
Cash and cash equivalents	36,170	-	36,170	-	52,065	-	52,065	-
	159,844	-	159,844	-	192,976	-	192,976	-
Monetary liabilities								
Loans and borrowings	234,319	230,955	3,364	-	150,611	397	150,214	-
Trade and other payables	63,077	-	-	63,077	16,730	-	-	16,730
	297,396	230,955	3,364	63,077	167,341	397	150,214	16,730

24. FINANCIAL INSTRUMENTS - RISK MANAGEMENT (continued)

As at reporting date, the interest rate profile of the Company's interest-bearing financial instruments, reported to the Company's management was as follows:

	Carrying value	
	31 December 2021	31 December 2020
Fixed rate instruments		
Financial assets	-	-
Financial liabilities	(3,364)	(150,214)
	(3,364)	(150,214)
Variable rate instruments		
Financial liabilities	(230,955)	(15,029)
	(230,955)	(15,029)

Fair value sensitivity analysis for fixed rate instruments

The Company does not account for any fixed rate financial assets or financial liabilities at fair value through profit or loss, and the Company does not designate derivatives (interest rate swaps) as hedging instruments under a fair value hedge accounting model. Therefore, a change in interest rates at the reporting date would not affect profit or loss.

25. CAPITAL COMMITMENTS

As at 31 December 2021, the Company has no capital commitments contracted.

26. CONTINGENCIES

Litigations

As of the date of these Financial Statements, the Company was involved in various ongoing lawsuits both as plaintiff and defendant.

The management of the Company analyses regularly the status of all ongoing litigations, and, following a consultation with the Board of Administration decides upon the necessity of recognizing provisions related to the amounts involved or their disclosure in the separate financial statements.

Considering the information available, the management of the Company considers that there are no significant ongoing litigations, except the ones detailed below.

a) Cluj City Council – Cluj Municipality (hereinafter “CCC”)

The Company and one of its subsidiaries (Clearline Development and Management SRL) (“Project Company”) are parties in two cases against the Cluj City Council (“CCC”). The disputes originated from a contractual relationship from 2007, when the company entered an investment contract with CCC, whereby CCC and the Company would develop a residential project and the CCC would contribute the land

26. CONTINGENCIES (continued)

("Lomb Project)". The Company and the Project Company request reimbursement of amounts arising from investments in respect of the Lomb project to which CCC has not contributed with the land, thus the Company being unable to finalize the project and being unable to obtain any revenues from it.

The case number 79/1285/2012 has been registered to the Cluj Commercial Court, in which the Company has requested the dissolution of the framework-contract no. 55423/04.07.2007 concluded between CCC and the Company. In addition, the Company requested the court to compel the CCC to pay compensation in amount of 4,630,914.13 thousand RON plus related interest, computed from the date of the damage up to the date of collection of the amounts.

In 2020, on December 23, 2020, the Cluj Tribunal ruled the following decision in File 79/1285/2012: rejects, as ungrounded, the said application filed by the Company. The Company filed appeal, which will be settled by the Cluj Court of Appeal. At this time, the Company cannot estimate the duration of the trial until it obtains a final decision.

The next court hearing is scheduled for 29 March 2022, date by which the accounting expertise report must be submitted.

Case 1032/1259/2012 has been registered to the Arges Commercial Court, in which the Project Company has requested to CCC payment of compensation provisionally estimated to RON 17,053,000 plus related interest, computed from the date of the damage up to the date of the registration of the claim, provisionally estimated at RON 500,000. In this file, until the date of this report, no court decision was issued, the parties are administering evidence, including technical and accounting expertise, which were succeeded by objections and various requests for completion by the litigating parties. Based on the first expertise prepared, both the Company and its subsidiary have recognized impairment losses to the respective inventories down to the values determined by the expertise already performed, without recognizing any contingent liabilities.

The litigation initiated by Clearline, by which it requested the recovery of the amount of approx. RON 17 million is registered with Arges Tribunal, in the first procedural phase, in the stage of administration of evidence.

The next term in this case is 20 January 2022. Clearline has filed a claim for an increase of the amount of the subject of the lawsuit to the amount of RON 24,532,741.65 (VAT included) as damage caused to Clearline (Lomb) by defendant resulting from the execution of the "Dealul Lomb District" project, to which is added the penalizing legal interest calculated until 01.04.2021 in a total amount of RON 13,862,967.16. The increased amount resulted from the administration of the sample with accounting expertise. Based on analysis of information from external and internal legal counsel Management expects that the Company would ultimately win the case and the value of the investment in Clearline subsidiary is assessed as recoverable.

b) Barbu Vacarescu

In 2014, the Company acquired 1/3 of the title of ownership on 5 plots of land with a total area of 78,970 sqm, located in Barbu Vacarescu, Bucharest. The other 2/3 of the title on the lots were acquired by Cefin Real Estate Development BV ("Cefin").

Impact has filed a lawsuit against Cefin Real Estate Development BV ("Cefin") for the separation and identification of Land Impact in Barbu Vacarescu (2.6 ha) in the Land Book. Impact and Cefin own a land of c. 10.5 ha, of which 2,6 ha of Impact and the rest of Cefin owned.

26. CONTINGENCIES (continued)

In 2017, the IMPACT D&C initiated a lawsuit against Cefin Real Estate Development BV S.R.L. ("Cefin") requesting the cessation of the joint ownership having as object the land with an area of 78,119 sqm in Bucharest, Blvd. Barbu Văcărescu.

On 30 September 2021, the District 2 Court of Bucharest pronounced Decision no. 9923, by which it ordered the following:

- a) Assignment to IMPACT D&C of a land area of 25,424 sqm - the lot from the North;
- b) Assignment to Cefin of a land area of 50,848 sqm - the central lot and the South lot;
- c) Obligation of IMPACT D&C to pay to Cefin a sum in the amount of EUR 1,418,540.64, within 6 months from the date of finality of the decision;
- d) Obligation of Cefin to pay to IMPACT D&C the amount of RON 3,708,054.53, as court costs (2/3 of the stamp duty and attorney's fees).

Cefin appealed against the Sentence no. 9923 pronounced on 30.09.2021 by the District 2 Court. Cefin criticizes the solution of the first instance, as he would have ordered the exit from the indivision, without first ordering the approval of the expertise report in the topography specialty by the competent cadaster and real estate advertising office and does not request the change of the Sentence. The next term for this file is scheduled on 07 April 2022.

Please refer Note 9 for additional information about the project.

c) Bd. Ghencea - Bd. Timisoara

In 2018, the Company filed a legal action against the Romanian State and Bucharest City Hall in order to reconfirm its ownership rights over the land located in the Municipality of Bucharest Prelungirea Ghencea no. 402-412, sector 6 ("the Land"), as identified in cadastral documentation no. 6515/2/6/1, which formed the basis of the registration in Land Book no. 59472, opened with the Cadastre and Real Estate Publicity office in Sector 6.

The Company considered that it is necessary to file such an action in order to consolidate its title over the Land in the context in which the title of the original owner, respectively Title no. 68,401 issued by the Ilfov County Commission for the Establishment of the Property Right over Lands on February 5, 2004 in favor of the Pasteur S.A. Institute, was annulled by the Bucharest Sector 6 District Court.

The legal action is the subject of File no. 5737/3/2018 registered with the Bucharest Tribunal.

On November 22, 2019, the Bucharest Tribunal ruled and admitted the action brought by the Company against the Romanian State through the Ministry of Public Finance and the Municipality of Bucharest. Thus, by Ruling no. 2651, the Bucharest Court found that the Company has ownership of the Land. The ruling of the Bucharest Tribunal can be appealed with appeal.

During 2020, the Romanian State and the Bucharest City Hall filed an appeal against Ruling no. 2651 of 22.11.2019 of the Bucharest Tribunal. The appeal was settled by the Bucharest Court of Appeal, which by

Decision no. 1246 of 06.10.2020, rejected the appeals as ungrounded. Consequently, ruling no. 2651 of 22.11.2019 of the Bucharest Tribunal remained grounded and legal.

26. CONTINGENCIES (continued)

Decision No. 2651 dated 22.11.2019 issued by Bucharest Court of Appeal was communicated to IMPACT D&C on 04.10.2021. The Romanian state appealed. The appeal will be resolved by the High Court of Cassation and Justice.

No significant changes in the carrying value of assets are expected to result from the outcome of this case. Please refer Note 9 for additional information about the project.

d) "Greenfield Neighbourhood Residents Association"

In the file No. 5856/3/2021 registered with the Bucharest Tribunal, Administrative and Fiscal Litigation Section, IMPACT D&C was subpoenaed as Defendant.

The file was initiated by the Asociația Locuitorilor Cartier Greenfield and has as its object the suspension and annulment of the administrative act HCGMB 705 / 18.12.2019 approving the Alea Teisani Zonal Urban Plan - Black Forest Road no. 56-64, suspension and annulment of Building Permits no. 434/35 / P / 2020 and no. 435/36/ P / 2020, annulment of preliminary approvals, cancellation of works. The application for legal action was initially filed against the Municipality of Bucharest, CGMB, the Mayor of Sector 1 Bucharest, the Bucharest Environmental Protection Agency and IMPACT D&C.

The dispute is now closed.

27. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

a) Subsidiaries

The Company's subsidiaries and the nature of their activity are as follows:

	<u>Registration country</u>	<u>Scope of activity</u>
Clearline Development and Management SRL	Romania	Real estate development
Actual Invest House SRL	Romania	Property management
Bergamot Developments SRL	Romania	Real estate development
Bergamot Developments Phase II SRL	Romania	Real estate development
Impact Finance Developments SRL	Romania	Ancillary activities to financial intermediations
Greenfield Copou Residence SRL	Romania	Real estate development
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	Romania	Real estate development
Greenwise Development SRL	Romania	Real estate development
Greenfield Property Management SRL	Romania	Real estate development

27. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Transactions and balances with related parties during and for the year ended December 31, 2021, December 31, 2020 respectively.

	Transactions for the year ended 31 December		Balance at 31 December	
	2021	2020	2021	2020
Sales of goods and services				
Subsidiaries/associates				
Actual Invest House	44	50	43	10
Clearline Development and Management	6	6	73	121
Bergamot Developments	486	1,172	329	1,740
Bergamot Developments Phase II	308	6	361	-
Impact Finance Developments	16	31	2	2
GreenField Copou Residence	6	6	336	316
Greenfield Copou Residence Phase II	6	-	7	-
Greenfield Property Management	4	-	5	-
Greenwise Development	6	-	7	-
	882	1,273	1,163	2,189

	Value of the transaction in the past year 31 December		Balance at 31 December	
	2021	2020	2021	2020
Acquisition of goods and services				
Subsidiaries/associates				
Actual Invest House	1,043	1,159	145	124
Clearline Development and Management	1	6	1	1
	1,044	1,165	146	125

	Balance on 31 December	
	2021	2020
Granted loans		
Subsidiaries/associates		
Clearline Development and Management	85	80
Bergamot Developments	-	56,526
Bergamot Developments Phase II	39,347	34,642
Impact Finance	-	-
GreenField Copou Residence	43,240	18,546
	82,672	109,794

27. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Interest rate receivables	Balance on 31 December	
	2021	2020
Subsidiaries		
Clearline Development and Management	13	7
Bergamot Developments	140	7.847
Bergamot Developments Phase II	5.406	3.707
GreenField Copou Residence	2.489	421
	8.048	11.982

Interest rate revenue	Value of the transaction in the past year 31 December	
	2021	2020
Subsidiaries		
Clearline Development and Management	5	7
Bergamot Developments	2,256	7,847
Bergamot Developments Phase II	2,402	3,707
GreenField Copou Residence	2,070	421
	6,733	11,982

b) Transactions with key management personnel

Remuneration of key management personnel comprises salaries and related contributions (social and medical contributions, unemployment contributions and other similar contributions). The Company's management is employed on a contractual basis.

The remuneration of the directors and board of directors, who are the key management personnel of the Company, for the year ended 31 December 2021 is detailed in the remuneration report which is presented together with these financial statements.

During 2021, the Company granted 2,572 thousand shares to employees and BoA members. evaluated and recorded in Profit & Loss at release date.

28. SALE OF A SUBSIDIARY

On October 7th, 2020, the Company established a subsidiary, Star Residence SRL, whose main object of activity is real estate development. The share capital of the subsidiary was constituted by the in-kind contribution of investment properties in the patrimony of the Company. The investment properties contributed consisted of 14 apartments and 26 parking spaces with an accounting value of 4,791. In order to constitute the share capital of the newly established company, the valuation company Colliers established the fair value of the contribution at the value of 9,610 thousand RON, resulting in a gain of 4,819 thousand RON from the increase of the fair value.

28.SALE OF A SUBSIDIARY (continued)

On December 23, 2020, the Company sold 77.62% of the shares held in Star Residence SA to a third party in the amount of 8,123 thousand RON.

The result for the period for Star Residence SA for the year 2020 is presented below:

	2020
Revenues	204
Expenses	(61)
Result of the period	143

The profit obtained from sales of the associate in amount of KRON 143 is attributable to the shareholders of the Company.

The effect of the sale of subsidiary Star Residence on the Company's financial position is presented below:

Investment property	5,244
Intangible assets	81
Trade and other receivables	1,792
Cash and cash equivalents	(273)
Borrowings	1,818
Trade and other payables	110
Net assets	5,462
Cash consideration	8,123

Gains on sale of subsidiary

Cash consideration	8,123
Investments accounted for under the equity method	2,158
Net asset written off	(5,462)

Gains on sale of subsidiary	4,819
------------------------------------	--------------

Investments accounted for under the equity method	8,123
Net asset written off	(273)

Net cash flows from sale of subsidiary	7,850
---	--------------

In October 2021 the Company sold all the shares owned in Star Residence SA. As at December 31st, 2021, the Company has no other interests in Star Residence SA.

	<u>Country of origin</u>	<u>Object of activity</u>
Star Residence Invest SA.	Romania	Lease of real estate

29. SHARES BASED PAYMENTS

In 2021, the Company granted a number of 2,572 thousand shares to the employees and members of the Board of Directors, valued and recorded in the profit and loss account at the grant date. The average cost borne by the parent company with the acquisition of these shares was 1,675 thousand lei (1.39 lei / share).

In August 2021, the Board of Directors decided to implement the Stock Option Plan for 2021-2022, in order to reward, maintain and motivate the employees and members of the Company's management, respectively the members of the Board of Directors and the Company's directors.

The total number of shares that may be granted to Eligible Persons under this Plan is a maximum of 3,060,000 registered shares ("Reserved Shares").

30. SUBSEQUENT EVENTS

The management of the Company presents the following events after December 31, 2021, until the date of approval of these consolidated financial statements, which do not require their adjustment:

a) Payment of CVI bonds - In January 2022, the Company paid the loan of bonds granted by Credit Value Investment, amounting to EUR 12,000 thousand, with an interest rate of 6%.

b) Capital increase through private placement. Following the increase of the share capital through private placement, completed on 21.01.2022, the Board of Directors, meeting on 25.01.2022, announced the following: 84,231,295 new shares were subscribed, in the total amount of 58,961,906, 50 lei. Therefore, the share capital of the Company increased from 393,750,000 lei to 414,807,823.75 lei, the new total number of shares being 1,659,231,295.

c) Litigation with the Greenfield Association - the court ruling in case no. 5856/3/2021, pending before the Bucharest Tribunal, Section II Administrative and Fiscal Litigation, in which the Company has the quality of Defendant, the plaintiff being the ASSOCIATION OF GREENFIELD NEIGHBORHOOD RESIDENTS. The object of the file was the suspension and annulment of the administrative act HCGMB 705 / 08.12.2019 approving the Zonal Urban Plan Aleea Teişani-Drumul Pădurea Neagră no. 56-64, suspension and cancellation of Building Permits no. 434/35 / P / 2020 and no. 435/36 / P / 2020, cancellation of preliminary approvals, cancellation of works.

The Bucharest Tribunal pronounced Decision no. 568 of February 4, 2022: Pursuant to art. 408 of the Code of Civil Procedure, rejects the request as a result of the applicant's waiver of the claimed right itself. The decision was subject to appeal within 15 days of the communication.

d) In the context of the conflict between Russia and Ukraine, started on February 24, 2022, the EU, USA, UK and other countries imposed various sanctions against Russia, including financing restrictions on certain Russian banks and state-owned companies as well as personal sanctions against a number of individuals. Considering the geopolitical tensions, since February 2022, there has been an increase in financial markets volatility and exchange rate depreciation pressure.

It is expected that these events may affect the activities in various sectors of the economy, could result in further increases in European energy prices and increased risk of supply chain disturbances.

The Company does not have direct exposures to related parties and/or key customers or suppliers from those countries.

The Company regards these events as non-adjusting events after the reporting period, the quantitative effect of which cannot be estimated at the moment with a sufficient degree of confidence. The Company's management is continuously analyzing the developments of this event and any possible impact of changing

30. SUBSEQUENT EVENTS (continued)

micro- and macroeconomic conditions on the Company's financial position and results of operations.

The separate financial statements have been authorized for issue by the management on 24th March 2022 and signed on its behalf by:



Constantin Sebestianu,
CEO



Claudiu Bistriceanu,
CFO



Iuliana Mihaela Urda,
BoD President

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholders of Impact Developer & Contractor SA

Report on the Audit of the Separate Financial Statements

Opinion

We have audited the separate financial statements of Impact Developer & Contractor SA (the Company) with official head office in Romania, Bucharest, 1st District, 172-176 Bucharest-Ploiesti Road, Building A, 1st floor, Willbrook Platinum Business & Convention Center, identified by sole fiscal registration number RO1553483, which comprise the statement of financial position as at December 31, 2021, statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying separate financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at December 31, 2021, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with the Order of the Minister of Public Finance no. 2844/2016, approving the accounting regulations compliant with the International Financial Reporting Standards, with all subsequent modifications and clarifications.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs), Regulation (EU) No. 537/2014 of the European Parliament and of the Council of 16 April 2014 ("Regulation (EU) No. 537/2014") and Law 162/2017 („Law 162/2017”). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Separate Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) as issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to the audit of the financial statements in Romania, including Regulation (EU) No. 537/2014 and Law 162/2017 and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key audit matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the separate financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the separate financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

For each matter below, our description of how our audit addressed the matter is provided in that context.

We have fulfilled the responsibilities described in the “Auditor’s responsibilities for the audit of the separate financial statements” section of our report, including in relation to these matters. Accordingly, our audit included the performance of procedures designed to respond to our assessment of the risks of material misstatement of the separate financial statements. The results of our audit procedures, including the procedures performed to address the matters below, provide the basis for our audit opinion on the accompanying separate financial statements.

Key audit matter	How our audit addressed the key audit matter
Valuation of investment property (RON 568,758 thousand)	
The Company holds a portfolio of investment property which accounted for 53% of the Company’s total assets as of 31 December 2021. The valuation of investment property is one of the key drivers of the Company’s net asset value and total return. The fair values were assessed by the Company based on valuations prepared by an independent qualified valuation specialist and required expertise and use of significant judgements, estimates and assumptions, giving rise to a higher risk of misstatement. The impact of the COVID-19 pandemic on the current economic environment resulted in increased subjectivity and required further consideration from the audit team, including our internal specialists. Due to the significance of investment property as of 31 December 2021 and significant judgements, estimates and assumptions used in the valuation we consider the valuation of investment property a key audit matter. The Company’s disclosures regarding its accounting policy, fair value measurement and related judgments, estimates and assumptions used for investment property are presented in notes 5, 6 and 9 of the separate financial statements.	The audit procedures performed on the valuation of investment property included among others the following: ▪ We obtained a detailed understanding of the Company’s internal processes, policies and methodologies used by management for valuation of the investment property and the related documentation flow; specific attention was given to COVID 19 pandemic impact to understand how this was factored and considered in the valuation assumptions, through discussions held with management independent experts and further discussions with our internal valuation specialists; ▪ We agreed the fair values recorded in the separate financial statements to the values reported by the Company’s independent experts (“specialists”); ▪ We tested the arithmetical accuracy of the calculations done by the external specialists for the main assumptions in the models, by reperforming a sample of their calculations; ▪ We involved our internal valuation specialists to assist us to: ○ evaluate, using their knowledge of the market, and corroborate the market related judgements and valuation inputs used by the specialists, for all investment properties presented in the statement of financial position;

	○ assess the conformity of the valuation methods applied with the applicable valuation standards; and ○ evaluate the competence, capability and objectivity of the external valuation specialists. We further assessed the adequacy of the Company's disclosures in relation to the investment property valuation.
--	--

Other matters

The separate financial statements for the year ended 31 December 2020 were audited by another auditor that issued an unmodified audit opinion on 17 March 2021.

Other information

The other information comprises the Administrators' Report, as well as Remuneration Report, but does not include the separate financial statements and our auditors' report thereon. Management is responsible for the other information.

Our audit opinion on the separate financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the separate financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the separate financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Separate Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the separate financial statements in accordance with the Order of the Minister of Public Finance no. 2844/2016 approving the accounting regulations compliant with the International Financial Reporting Standards, with all subsequent modifications and clarifications, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of separate financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the separate financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Separate Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the separate financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these separate financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the separate financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the separate financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and content of the separate financial statements, including the disclosures, and whether the separate financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, actions taken to eliminate threats or safeguards applied.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the separate financial statements of the current period and are therefore the key audit matters.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Reporting on Information Other than the Separate Financial Statements and Our Auditors' Report Thereon

In addition to our reporting responsibilities according to ISAs described in section "Other information", with respect to the Administrators' Report [and Remuneration Report], we have read these reports and report that:

- a) in the Administrators' Report we have not identified information which is not consistent, in all material respects, with the information presented in the accompanying separate financial statements as at December 31, 2021;
- b) the Administrators' Report identified above includes, in all material respects, the required information according to the provisions of the Ministry of Public Finance Order no. 2844/2016 approving the accounting regulations compliant with the International Financial Reporting Standards, with all subsequent modifications and clarifications, Annex 1 articles 15 - 19;
- c) based on our knowledge and understanding concerning the entity and its environment gained during our audit of the separate financial statements as at December 31, 2021, we have not identified information included in the Administrators' Report that contains a material misstatement of fact.
- d) the Remuneration Report identified above includes, in all material respects, the required information according to the provisions of article 107 (1) and (2) from Law 24/2017 on issuers of financial instruments and market operations.

Other requirements on content of auditor's report in compliance with Regulation (EU) No. 537/2014 of the European Parliament and of the Council

Appointment and Approval of Auditor

We were appointed as auditors of the Company by the General Meeting of Shareholders on 21 April 2021 to audit the financial statements for the financial year end December 31, 2021. Total uninterrupted engagement period has lasted for one year, covering the financial period ended December 31, 2021.

Consistency with Additional Report to the Audit Committee

Our audit opinion on the separate financial statements expressed herein is consistent with the additional report to the Audit Committee of the Company, which we issued on the same date as the issue date of this report.

Provision of Non-audit Services

No prohibited non-audit services referred to in Article 5(1) of Regulation (EU) No. 537/2014 of the European Parliament and of the Council were provided by us to the Group and we remain independent from the Company in conducting the audit.

In addition to statutory audit services and services disclosed in the annual report, no other services were provided by us to the Company, and its controlled undertakings.

Report on the compliance of the electronic format of the separate financial statements (XHTML), included in the annual separate report with the requirements of the ESEF Regulation

We have performed a reasonable assurance engagement on the compliance of the separate financial statements presented in XHTML format of Impact Developer & Contractor SA (the Company) for the year ended December 31, 2021, with the requirements of the Commission Delegated Regulation (EU) 2019 /815 of 17 December 2018 supplementing Directive 2004/109/EC of the European Parliament and of the Council with regard to regulatory technical standards on the specification of a single electronic reporting format (the "ESEF Regulation).

These procedures refer to testing the format and whether the electronic format of the separate financial statements (XHTML) corresponds to the audited separate financial statements and expressing an opinion on the compliance of the electronic format of the separate financial statements of the Company for the year ended December 31, 2021 with the requirements of the ESEF Regulation. In accordance with these requirements, the electronic format of the separate financial statements, included in the annual report should be presented in XHTML format.

Responsibilities of the Management and Those Charged with Governance

The Management of the Company is responsible for the compliance with the requirements of the ESEF Regulation in the preparation of the electronic format of the separate financial statements in XHTML format and for ensuring consistency between the electronic format of the separate financial statements (XHTML) and the audited separate financial statements.

The responsibility of the Management also includes the design, implementation and maintenance of such internal control as determined is necessary to enable the preparation of the separate financial statements in ESEF format that are free from any material non-compliance with the ESEF Regulation.

Those charged with governance are responsible for overseeing the financial reporting process for the preparation of separate financial statements, including the application of the ESEF Regulation.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion providing reasonable assurance on the compliance of the electronic format of the separate financial statements with the requirements of the ESEF Regulation.

We have performed a reasonable assurance engagement in accordance with ISAE 3000 (revised) Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information (ISAE 3000 (revised)). This standard requires that we comply with ethical requirements, plan and perform our engagement to obtain reasonable assurance about whether the electronic format of the separate financial statements of the Company is prepared, in all material respects, in accordance ESEF regulation. The nature, timing, and extent of the procedures selected depend on our judgment, including an assessment of the risk of material non-compliance with the requirements of the ESEF Regulation, whether due to fraud or error.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but it is not guaranteed that the assurance engagement conducted in accordance with ISAE 3000 (revised) will always detect material non-compliance with the requirements when it exists.

Our Independence and Quality Control

We apply International Standard on Quality Control 1, Quality Control for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, and accordingly, maintain a comprehensive system of quality control including documented policies and procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements to the registered auditors in Romania.

We have maintained our independence and confirm that we have met the ethical and independence requirements of the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code).

Summary of procedures performed

The objective of the procedures that we have planned and performed was to obtain reasonable assurance that the electronic format of separate the financial statements is prepared, in all material respects, in accordance with the requirements of ESEF Regulation. When conducting our assessment of the compliance with the requirements of the ESEF Regulation of the electronic reporting format (XHTML) of the separate financial statements of the Company, we have maintained professional skepticism and applied professional judgement. We have also:

- obtained an understanding of the internal control and the processes related to the application of the ESEF Regulation in respect of the financial statements of the Company, including the preparation of the separate financial statements of the Company in XHTML format
- tested the validity of the applied XHTML format
- checked whether the electronic format of the separate financial statements (XHTML) corresponds to the audited separate financial statements

We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Opinion on the compliance of the electronic format of the [separate]financial statements with the requirements of the ESEF Regulation

Based on the procedures performed, our opinion is that the electronic format of the separate financial statements is prepared, in all material respects, in accordance with the requirements of ESEF Regulation.

On behalf of,

Ernst & Young Assurance Services SRL
15-17, Ion Mihalache Blvd., floor 21, Bucharest, Romania

Registered in the electronic Public Register under No. FA77



Name of the Auditor/ Partner: Dimitriu Alina
Registered in the electronic Public Register under No. AF1272

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

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

Bucharest, Romania
24 March 2022

STATEMENT

pursuant to provisions under art.30 in Accounting Law no.82/1991

the annual financial statements had been drafted on 31/12/2021 for :

Entity: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

County: 40--BUCHAREST

Address: Willbrook Platinum Business & Convention Center,172-176 Bucharest - Ploiesti
Road, Building A, 1st floor, Bucharest, 1st District, phone no. 0212307570

Trade Registry order number: J40/7228/2018

Ownership: 34--Stock company

Main activity (NACE code and class denomination): 4110--Real Estate
Development(promotion)

Sole Registration Code: 1553483

The undersigned, Mihaela Iuliana Urda,

pursuant to art.10 par.(1)in Accounting Law no.82/1991, holding the position of
President of the Board of Directors of SC Impact Developer& Contractor hereby take
responsibility for the preparation of the annual individual financial statements as of
31/12/2021 and hereby confirm the following:

a) The accounting policies used in the preparation of the annual financial
statements are compliant with the applicable accounting regulations.

b) The annual financial statements provide an accurate overview on the financial
position, financial performance and the other information relating to the carried out
activity.

c) The legal entity carries out its activity under continuity conditions.

Signature

AFFIDAVIT

The undersigned, Mihaela Iuliana Urda, in capacity of Chairman of the Board of Directors, Constantin Sebesanu, in capacity of Chief Executive Officer and Claudiu Bistriceanu, in capacity of Chief Financial Officer of Impact Developer & Contractor S.A. (hereinafter referred to as the „Company”), in consideration of the provisions of art. 63 of Law no. 24/2017 regarding issuers of financial instruments and market operations and art. 223 of the ASF Regulation no. 5/2018 regarding issuers and securities related operations,

hereby declare that, to the best of our knowledge, the annual (individual and consolidated) financial statements on December 31, 2021, prepared in compliance with the applicable accounting standards offer an accurate and true image of the assets, liabilities, financial standing, profit and loss account of the Company and, respectively, of its subsidiaries included in the process of consolidation of the financial statements, and the Reports of the Board of Directors (on the consolidated financial statements prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards as laid down by the Order of the Ministry of Public Finance no. 2844/2016 with all subsequent amendments) comprise a correct analysis of the Company's and its subsidiaries development and performance, as well as a description of the main risks and uncertainties specific to the performed activity.

President of the Board of Directors

Mihaela Iulia Urda

Chief Executive Officer

Constantin Sebesanu

Chief Financial Officer

Claudiu Bistriceanu