



IMPACT

Developing Sustainable Communities
Since 1991

RAPORT SEMESTRIAL S1 2022

29 AUGUST 2022

CUPRINS

ASPECTE PRINCIPALE	2
ACTIVITATEA OPERAȚIONALĂ	4
REZULTATE FINANCIARE	10
IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL	12
VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET	13
ALTE ASPECTE	15
ANEXA 1 – INDICATORI	18

Data raportului: 29 august 2022

Entitatea emitentă: IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Sediul social: Drumul Pădurea Mogoșoaia Nr. 31-41,
cod poștal 014043, București, Sect. 1

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

Capital social subscris și integral vărsat: 580.730.953,25 lei

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

Cursul de schimb valutar EUR/RON la 30 iunie 2022 este 4,9454.

ASPECTE PRINCIPALE

PRIMELE 6 LUNI ALE ANULUI 2022 (“S1 2022”)

Creștere semnificativă a EBITDA ca urmare a creșterii vânzărilor cu 45%

ASPECTE FINANCIARE ȘI OPERAȚIONALE PRINCIPALE

- **In primul semestru al anului 2022, 287 unități au fost vândute și pre-vândute**, din care **177 pre-vânzări** și rezervări cu o valoare de **26,7 milioane euro (132,4 milioane lei)**, care se vor transforma în venituri pe măsură ce apartamentele vor fi finalizate în perioadele următoare și **110 apartamente vândute în S1 2022** (76 în S1 2021) generând venituri de **18,3 milioane euro (90,3 milioane lei)** înregistrate în aceeași perioadă.
- **618 unități pre-vândute** inclusiv rezervări la data de 30 iunie 2022 cu o valoare de **73,42 milioane euro (363,1 milioane lei)**.
- În S1 2022 marja brută și-a continuat tendința de îmbunătățire față de perioada corespondentă a anului precedent crescând la **39%** vs. 31%, profitul brut având de asemenea o creștere consistentă de **64%**.
- La 30 iunie 2022 valoarea totală activelor ajustate la valoarea justă în conformitate cu standardele EPRA este de **317 milioane euro**.
- În cadrul plasamentului privat lansat în data de 3 ianuarie 2022 au fost subscribe 84.231.295 de acțiuni noi cu o valoare de subscriere de 58.961.906,50 lei. Prin urmare, în ianuarie 2022, capitalul social al IMPACT Developer & Contractor a fost majorat de la 393.750.000 lei la 414.807.823,75 lei, noul număr de acțiuni fiind de 1.659.231.295.
- **GREENFIELD PLAZA BĂNEASA** va fi deschis în T4 2022. GREENFIELD PLAZA BĂNEASA este un centru comunitar cu un strip-mall și un centru de wellness, care acoperă necesitățile comunității.
- IMPACT deține un portofoliu valoros de terenuri (aproximativ **73,50 ha**) care are un potențial de dezvoltare pentru proiecte, cu o valoare de piață estimată la **1,5 miliarde de euro**: BUCUREȘTI - GREENFIELD BĂNEASA (faze noi), LUXURIA CITY CENTER, GREENFIELD WEST, CONSTANȚA - BOREAL PLUS (faze noi), IAȘI - GREENFIELD COPOU.

PERSPECTIVE PENTRU URMĂTOARELE 12 LUNI

- **Începerea Pre-Vânzărilor** pentru fazele de proiect pentru care construcția este estimată să demareze în S2 2022 - 2023.
- Continuarea vânzărilor pentru imobilele care erau finalizate la sfârșitul anului 2021 – **LUXURIA EXPOZIȚIEI**, fazele finalizate din **GREENFIELD BĂNEASA** și **BOREAL PLUS**.
- Finalizarea a **732** de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și 209 apartamente în BOREAL PLUS (vânzările sunt estimate să înceapă în T4 2022).
- Încheierea vânzărilor și recunoașterea veniturilor pentru **97** apartamente în GREENFIELD BANEASA (Panoramic) finalizate în June 2022.
- Finalizarea lucrărilor și darea în folosință a **GREENFIELD PLAZA BĂNEASA**.
- Obținerea autorizațiilor de construire și începerea lucrărilor de construcție pentru noi faze în **GREENFIELD BĂNEASA** și **GREENFIELD COPOU**.
- Obținerea de finanțări pentru proiectele aflate în derulare, inclusiv prin emisiuni de obligațiuni și prin majorarea capitalului social.
- Potențiale achiziții de noi loturi de teren, în conformitate cu strategia Societății de completare a portofoliului de terenuri.
- Integrarea RCTI în cadrul Grupul Impact ulterior parcurgerii tuturor pașilor conform contactelor semnate și reglementărilor legale.

ALTE INFORMAȚII

- Detalii privind litigiile în care este implicat **IMPACT**, pot fi accesate în secțiunea ALTE ASPECTE și notele la situațiile financiare de la 30 iunie 2022.
- În cadrul plasamentului privat de majorare a capitalului social derulat în perioada 18-19 august, au fost subscrise 42.756.138 de acțiuni noi cu la un preț de subscriere de 0,439 lei per acțiune nouă.

ACTIVITATEA OPERAȚIONALĂ

PRIMELE 6 LUNI ALE ANULUI 2022

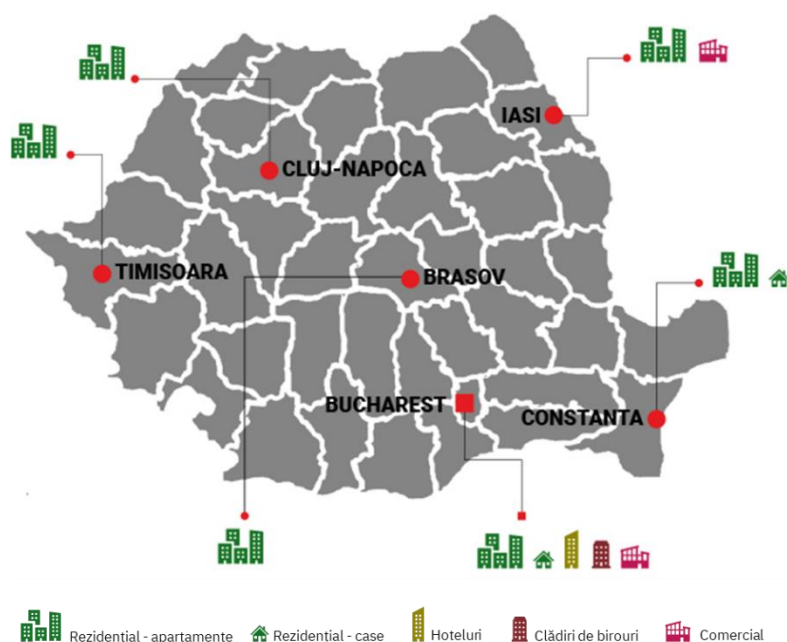
PROIECTE ÎN DEZVOLTARE

IMPACT s-a angajat să dezvolte comunități sustenabile, cu accent pe dezvoltarea proiectelor rezidențiale accesibile. Aspectele legate de mediu și cele sociale sunt foarte importante pentru **IMPACT** și sunt 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 regenerabilă, cu emisii reduse, mobilitate electrică și umană, zone verzi extinse, parcuri și locuri de joacă.

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

În primele 6 luni ale anului 2022, activitatea **IMPACT** a fost concentrată atât pe dezvoltarea proiectelor care sunt în prezent în construcție, cât și pe procesul de obținere a autorizațiilor necesare pentru dezvoltările a căror construcție este estimată să înceapă în S2 2022-2023, proiecte dezvoltate pe terenurile deținute. Proiectele sunt planificate și dezvoltate în mai multe faze și etape care se pot întinde pe mai mult de 3-10 ani (inclusiv autorizarea, începerea lucrărilor de construcție), în funcție de dimensiunea proiectului.

În primul semestru din anul 2022, **IMPACT** a dezmembrat și intabulat ultimele 130 de apartamente ale proiectului LUXURIA EXPOZIȚIEI.



Proiecte în dezvoltare pe terenurile deținute

Construcția începută

- GREENFIELD BĂNEASA în București
- BOREAL PLUS în Constanța

Construcția estimată să înceapă în 2022 – 2024

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

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

Proiect	Geo	Total Proiect		În construcție		În pregătire		Valoare Estimată
Nume Locație Faze	Oraș	SCT mp	Unități	Unități	Mp	Unități	Mp	Mii Eur
Greenfield Băneasa Fazele 1,2,3	București	68.953	732	732	68.953	-	-	94.184
Greenfield Băneasa Fazele 4,5	București	38.404	435	435	38.404	-	-	59.577
Greenfield Băneasa Fazele 6,7	București	50.346	598	-	-	598	50.346	83.679
Greenfield Băneasa Fazele 8,9,10	București	228.025	2.485	-	-	2.485	228.025	63.968
Luxuria City Center	București	80.000	596	-	-	596	80.000	230.850
Greenfield West	București	494.040	5.528	-	-	5.528	494.040	301.306
Greenfield Copou	Iași	99.044	1.062	-	-	1.062	99.044	154.856
Boreal Plus (exclusiv apartamente)	Constanța	63.658	673	673	63.658	-	-	74.307
Total		1.122.470	12.109	1.840	171.015	10.269	951.455	1.062.727

Tabelul se referă la numărul total de unități aflate în pregătire, estimate la 30 iunie 2022

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

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

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

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

Se estimează că proiectele menționate mai sus să fie completate cu noi proiecte la nivel național, întrucât vor fi achiziționate noi loturi de teren pentru a înlocui terenul dezvoltat, conform strategiei Societății.

GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE

- Proiect emblematic localizat în partea de nord a Bucureștiului, încadrat pe două laturi de 900 ha de pădure: Pădurea Băneasa și Pădurea Tunari.
- Început în 2007, cu un număr total de **6.839** unități din care **2.589** unități finalizate la 30 iunie 2022.
- În prezent Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru mai mult de **4.388 unități**, din care: pentru **1.305 unități** a fost obținută autorizație de construire și pentru **598 unități** a fost inițiată procedura privind obținerea autorizației de construire.
- Din cele 1.305 unități de mai sus **138 unități** erau finalizate la 30 iunie 2022 (97 finalizate în S1 2022 iar restul în 2021)
- Construcția este în curs pentru **732 unități**
- Valoare adăugată proiectului prin **GREENFIELD PLAZA BĂNEASA**, un centru comunitar cu un strip-mall (rețea extinsă de magazine care acoperă nevoile comunității) și un centru de wellness (piscine interioare, piscină exterioară, terenuri de tenis, facilități de squash, sală de spinning dedicată, și alte facilități de sport) aflate în prezent, în procedura de recepție.
- Include clădirea de birouri a Societății.
- Scoală și grădiniță publice ce vor fi construite de primărie pe terenul donat de către Societate; autorizația de construire pentru școală a fost eliberată în septembrie 2021.
- Terminal STB cu două linii de autobuz ce permit conexiunea cu metroul.

- Alte facilități planificate pentru rezidenți: biserică și creșă.

BOREAL PLUS

- Amplasat în partea de nord a Constanței cu acces rapid la autostradă, centrul orașului, facilități pentru educație (campus și universitate), spitalul Ovidius, aproape de centre comerciale și cu vedere la lacul Siutghiol și Marea Neagră.
- **691** unități, din care, a fost obținută autorizația de construire pentru **673** apartamente (332 unități autorizate în S1 2022) și **18** vile.
- Cele **18** vile au fost finalizate în octombrie 2021.
- Facilitățile complexului includ: grădiniță, loc de joacă pentru copii, parc pentru rezidenți, vedere panoramică la lac și la mare, locuințe bine dimensionate și compartimentate, finisaje premium, arhitectură și design contemporan, centre comerciale mari de proximitate (Tom și Vivo), hipermarketuri, supermarketuri de proximitate (Carrefour, Mega Image, Kaufland, Penny Market și Auchan), alte magazine.

LUXURIA CITY CENTER

- Amplasat în Bd. Barbu Văcărescu, în apropierea zonei centrale și de afaceri a Bucureștiului, una dintre zonele principale în care au fost dezvoltate proiecte imobiliare în ultimii ani.
- Un viitor proiect premium, care va oferi o priveliște spectaculoasă asupra orașului, fiind înconjurat de parcuri și lacuri. Cu o arhitectură și un concept unic, noul proiect își propune să ridice standardul de calitate a locuirii pe segmentul premium.
- Este planificată începerea procesului pentru obținerea autorizației de construire.

GREENFIELD WEST BUCUREȘTI

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

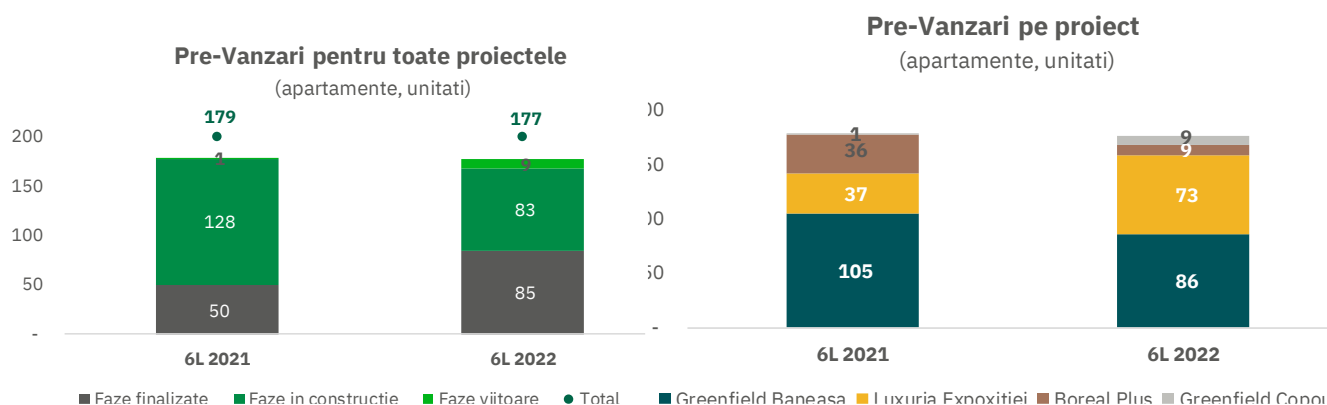
GREENFIELD COPOU RESIDENCE

- Amplasat pe Dealul Copou, într-una dintre locațiile de prim rang ale municipiului Iași, lângă Grădina Botanică.
- Ansamblul se va integra armonios cu mediul înconjurător, prin blocuri cu regim mic de înălțime și prin includerea de spații verzi ample.
- Clădirile vor avea un consum de energie aproape egal cu zero, respectând noul standard în construcția de locuințe, nZEB, ce presupune un design sustenabil, tehnici de economisire a energiei și utilizarea de energie regenerabilă, precum panouri fotovoltaice.
- Plan Urbanistic Zonal (PUZ) existent, procesul pentru obținerea autorizației de construire este început.
- Va include **GREENFIELD PLAZA COPOU**, un centru comunitar cu mall, sală de sport și centru wellness.
- Facilitățile complexului includ 15.000 mp de spații verzi, asigurând zone de relaxare și spații de joacă pentru copii, grădiniță și after-school, centru de fitness.

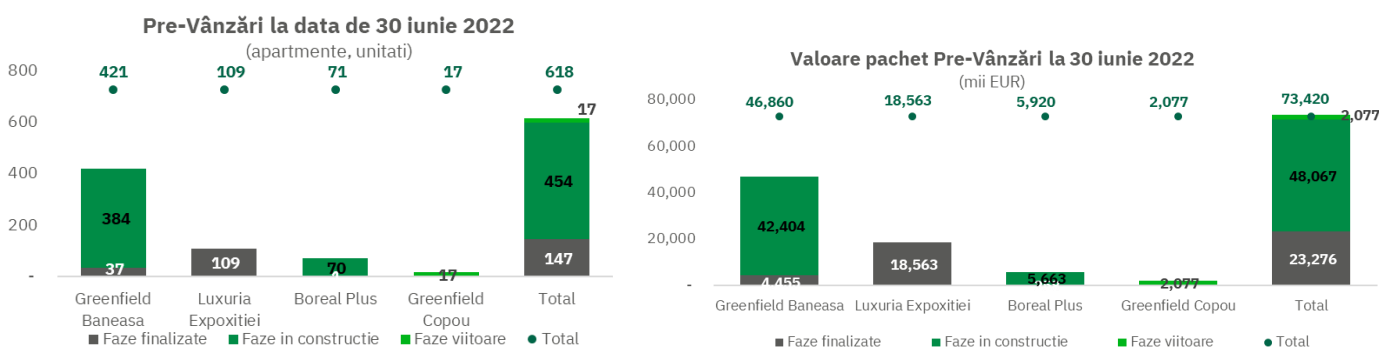
PRE-VÂNZĂRI ȘI VÂNZĂRI

Pre-Vânzări S1 2022

În primele 6 luni ale anului 2022 s-au pre-vândut **177** apartamente (15.135 mp, suprafață construită), ce vor fi înregistrate ca venituri în momentul vânzării apartamentelor, când acestea sunt livrate clienților și sunt încheiate contracte de vânzare-cumpărare.



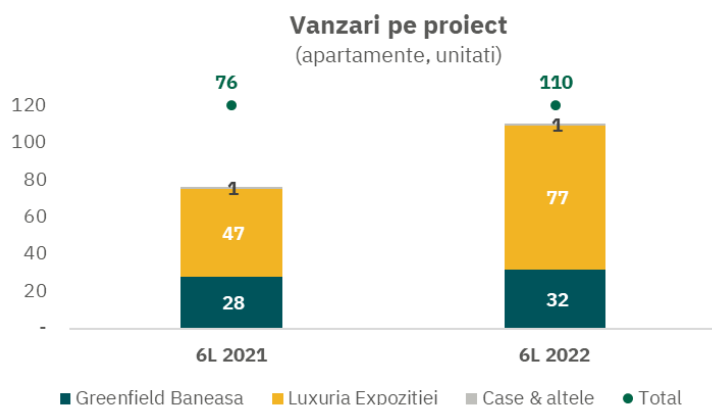
Astfel, la data de 30 iunie 2022, IMPACT avea încheiate contracte de pre-vânzare și rezervări pentru un total de **618** de apartamente (48.661 mpc) cu o valoare de **73,42 milioane euro**, (de la începutul proiectelor până la data de 30 iunie 2022).



La data de 30 iunie 2022 IMPACT avea un stoc de prevanzari și rezervari de 472 unități (pachete în valoare de 50 milioane euro) care sunt estimate a se transforma în venituri în S2 2022-2024, din care 379 unități (valoarea pachetului 35.3 milioane euro) aferente proiectelor nefinalizate.

Vânzări pentru S1 2022

Vânzările înregistrate și recunoscute ca venituri în S1 2022 reflectă noul ciclu de dezvoltare al proiectelor IMPACT, astfel proiectele în dezvoltare și dezvoltările viitoare vor contribui la venituri pe măsură ce sunt finalizate vânzările.



S1 2022: 110 unități, din care 32 de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și 77 de apartamente în LUXURIA EXPOZIȚIEI.

De asemenea, au mai fost vândute 50 de locuri de parcare.

S1 2021: 76 unități: 28 apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și 47 de apartamente în LUXURIA EXPOZIȚIEI.

De asemenea, au mai fost vândute 74 locuri de parcare.

Pre-Vânzări și Vânzări pentru faze finalizate și în construcție la data de 30 iunie 2022

La data de 30 iunie 2022, IMPACT avea **1.840 unități în construcție** (cu autorizație de construire), din care pentru 941 unități, construcția era începută și pentru 567 de unități se preconizează că procesul de construcție va începe în 2022/2023.

Aproximativ **36,8%** din unitățile în construcție pentru care construcția era în desfășurare erau pre-vândute la 30 iunie 2022.

Faze finalizate pe proiecte la 30 iunie 2022

Proiect	Oraș	Total Apartamente	Vânzări	Pre-Vânzări	Vânzări & Pre-Vânzări		De vanzare
		unități	unități	unități	unități	%	unități
Greenfield Băneasa	București	2.686	2.580	83	2.663	99,1%	23
Luxuria Expozitiei	București	630	377	10	387	61,4%	243
Boreal Plus	Constanța	18	1	-	1	5,6%	17
Total		3.334	2.958	93	3.051	91,5%	283

Faze în construcție la 30 iunie 2022

Proiect	Oraș	Total Apartamente	Vânzări	Pre- Vânzări	Pre-Vânzări		De vânzare
		unități	unități	unități	unități	%	unități
Construcția începută		732	-	277	277	37,8%	455
Construcția va începe		435	435	-	-	-	0,0%
Greenfield Băneasa	București	1.167	-	277	277	23,7%	890
Construcția începută		209	-	69	69	33,0%	140
Construcția va începe		464	464	-	-	-	0,0%
Boreal Plus	Constanța	673	-	69	69	10,3%	604
Construcția începută		941	-	346	346	36,8%	595
Construcția va începe		899	899	-	-	-	0,0%
Total		1.840	-	346	346	18,8%	1.494

TERENURI ÎN PROPRIETATE

La 30 iunie 2022, IMPACT avea în proprietate **89 ha de teren** cu o valoare contabilă de **678,7 milioane lei**.

Din acesta, aproximativ 73,5 ha reprezintă portofoliul de terenuri unde se vor dezvolta noile proiecte.

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

Valoarea EPRA a terenurilor estimată la 30 iunie 2022 a fost de **786,5 milioane lei**, cu **16%** mai mare decât valoarea contabilă IFRS la aceeași dată.

Terenuri în proprietatea IMPACT la 30 iunie 2022

Locatia	Oras	Proiect	Suprafata (ha)	Valoare contabila IFRS (RONm)	Valoare contabila IFRS (EURm)	Valoare EPRA (RONm)	Valoare EPRA (EURm)
Baneasa	Bucharest	Greenfield Baneasa	39.4	330.9	66.9	408.0	82.5
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	0.1	1.0	0.2	1.0	0.2
Other	Neptun, Voluntari	n.a.	9.0	5.5	1.1	5.5	1.1
Total			89.0	678.7	137.2	786.5	159.0

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

Nota 2: Rata de schimb utilizată pentru a transforma sumele din lei în euro - 4,9454 Lei/EUR

REZULTATE FINANCIARE

PRIMELE 6 LUNI ALE ANULUI 2022

ASPECTE PRINCIPALE – PERFORMANȚA FINANCIARĂ (Consolidat)

În S1 2022 marja brută și-a continuat tendința de îmbunătățire față de perioada corespondentă a anului precedent crescând la **39%** vs. 31% , profitul brut având de asemenea o creștere consistentă de **64%**.

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

S1 2022 înregistrează o creștere a vânzărilor de unități locative de 110 vs. 75 unități vândute în S1 2021: în GREENFIELD BĂNEASA - 32 vs. 28 și LUXURIA EXPOZIȚIEI - 77 vs. 47.

Prețul mediu de vânzare a crescut în S1 2022 la 1,627 euro/mp comparativ cu 1,392 euro/mp.

EBITDA pozitivă înregistrată în S1 2022 de **19.436 mii lei** vs. 6.920 mii lei în S1 2021 prezintă o bună performanță operațională a business-ului, astfel încât investițiile planificate se pot realiza conform planificărilor.

mii lei	S1 2022	S1 2021	Var %
Venituri din vânzarea proprietăților imobiliare	90.268	68.941	31%
Profit brut	35.228	21.483	64%
<i>Marja brută %</i>	39%	31%	25%
Cheltuieli operaționale, net	(16.309)	(15.140)	8%
<i>Cheltuieli operaționale % din venituri</i>	18%	22%	(18%)
EBITDA	19.436	6.920	181%
<i>Marja EBITDA %</i>	22%	10%	115%
EBIT	18.857	6.343	197%
<i>Marja EBIT %</i>	21%	9%	127%
Rezultat net	13.956	(2.771)	
<i>Marja rezultatului net</i>	15%	(3%)	

APECTE PRINCIPALE – POZITIA FINANCIARA (Consolidat)

Active

Investițiile imobiliare reprezintă **8%** din total active la 30 iunie 2022 și includ în principal terenuri deținute de IMPACT în București. Creșterea de **5%** a investițiilor imobiliare comparativ cu 31 decembrie 2021 se datorează lucrărilor de construcție pentru **GREENFIELD PLAZA BĂNEASA**.

Imobilizările corporale au crescut cu **60%** comparativ cu 31 decembrie 2021 datorită dezvoltării sediului propriu IMPACT în Greenfield Băneasa.

Stocurile au înregistrat o variație pozitivă de **5%** la 30 iunie 2022 vs. 31 decembrie 2021, în urma continuării lucrărilor de construcții la proiecte și faze noi în **GREENFIELD BĂNEASA** și **BOREAL PLUS**.

Capitaluri proprii și datorii

Activitatea IMPACT a fost finanțată din fonduri generate intern cât și din fonduri externe, rezultând o creștere a creanțelor comerciale cu 34% vs. 31 decembrie 2021 cât și o diminuare a cash-ului cu 8% în S1 2022 vs. S2 2021 coroborat cu rambursarea obligațiunilor CVI.

Astfel, a rezultat o scădere de 5% a împrumuturilor la o pondere a acestora de **25%** din total active la 30 iunie 2022.

Capitalurile proprii reprezentau **62%** din total active la 30 iunie 2022, înregistrând o creștere de 10% comparativ cu 31 decembrie 2021, în principal datorită infuziei de capital rezultată în urma plasamentului privat din ianuarie 2022, cât și a rezultatului perioadei.

mii lei	30 iunie 2022	31 decembrie 2021	Var %
Active imobilizate, din care	615,619	587,318	5%
Investiții imobiliare	591,164	571,882	3%
Imobilizări corporale	24,308	15,215	60%
Active circulante, din care	652,556	617,094	6%
Stocuri	565,375	538,922	5%
Creanțe comerciale și alte creanțe	48,510	36,135	34%
Numerar și echivalente de numerar	38,671	42,037	(8%)
Total active	1,268,175	1,204,412	5%
Datorii, din care	479,726	487,558	(2%)
Împrumuturi bancare și obligațiuni	318,987	337,033	(5%)
Datorii comerciale și alte datorii	91,851	80,747	14%
Capitaluri proprii	788,449	716,854	10%
Total datorii și capitaluri proprii	1,268,175	1,204,412	5%

IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

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

La data de 30 iunie 2022, capitalul social al **IMPACT D&C** era format dintr-un număr de 2.322.923.813 acțiuni cu o valoare nominală de 0,25 lei/ acțiune.

În primele șase luni ale anului 2022 au fost modificări în capitalul social al **IMPACT D&C** după cum urmează:

- În cadrul plasamentului privat lansat în data de 3 ianuarie 2022 au fost 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 a fost majorat de la 393.750.000 la 414.807.823,75 lei, noul număr de acțiuni fiind de 1.659.231.295.
- În 30.06.2022 capitalul social al Societății a fost majorat cu suma de 165.923.129,50 lei, prin încorporarea parțială a rezultatului reportat nerepartizat din exercițiile financiare precedente. Majorarea capitalului a fost realizată prin emiterea unui număr de 663.692.518 acțiuni noi. Fiecărui acționar înregistrat în Registrul Acționarilor Societății la data de înregistrare i s-au alocat 2 (doua) acțiuni gratuite la 5 (cinci) acțiuni deținute. În urma majorării capitalului social, valoarea totală reprezintă 580.730.953,25 lei, fiind împărțit în 2.322.923.813 acțiuni, fiecare având o valoare nominală de 0,25 RON.

Prețul acțiunilor IMPACT D&C vs. BET (ianuarie – iunie 2022)



- 0,646 lei/acțiune la 30 iunie 2022
- 1,07 miliarde lei capitalizare bursieră (216.7 milioane euro) la 30 iunie 2022
- BRK Financial Group acționează ca Market Maker

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

VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET

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

INDICATORI	31-Dec-2020	31-Dec-2021	30-Iun-2022
IFRS (consolidat)			
Profit net (mii RON)	74.856	78.800	13.956
Activ net contabil ("NAV", mii RON)	640.828	716.854	788.449
NAV/Acțiune (RON)	0,41	0,46	0,48
Activ Net Contabil EPRA (consolidat)			
EPRA NRV (mii RON)	917.518	1.044.043	1.156.469
EPRA NTA (mii RON)	889.732	1.009.577	1.122.077
EPRA NDV (mii RON)	862.218	975.553	1.087.979
EPRA NRV/Acțiune (RON)	0,58	0,66	0,70
EPRA NTA/Acțiune (RON)	0,56	0,64	0,68
EPRA NDV/Acțiune (RON)	0,55	0,62	0,66

Pentru determinarea valorii EPRA la 31 decembrie 2021 și 30 iunie 2022 au fost folosite evaluările Colliers Valuation and Advisory de la data de 31 decembrie 2021 (valoarea de investiție și metoda comparației de piață acolo unde valoarea de investiție nu a fost determinată), cu excepția elementelor menționate mai jos. Pentru determinarea valorii EPRA la 31 decembrie 2020 au fost folosite evaluările Colliers făcute prin utilizarea metodei comparației de piață.

Reconcilierea dintre Activul Net Contabil conform situațiilor financiare consolidate IFRS și standardul EPRA:

mii RON		31 decembrie 2020				31 decembrie 2021		30 iunie 2022		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Activ Net Contabil conform situațiilor financiare IFRS		640.828	640.828	640.828	716.854	716.854	716.854	788.449	788.449	788.449
Include:										
i)	Reevaluarea prop. imobiliare dezvoltate pentru vânzare	126.663	126.663	126.663	150.844	150.844	150.844	191.811	191.811	191.811
ii)	Reevaluarea terenurilor incluse in stocuri	94.727	94.727	94.727	95.403	95.403	95.403	95.286	95.286	95.286
iii)	Reevaluarea terenurilor incluse in investiții imobiliare	-	-	-	12.453	12.453	12.453	12.433	12.433	12.433
Exclude:										
iv)	Impozit amânat	55.300	27.650	-	68.490	34.245	-	68.490	34.245	-
v)	Imobilizări necorporale conform situațiilor financiare IFRS	-	(136)	-	-	(221)	-	-	(147)	-
Activ Net EPRA		917.518	889.732	862.218	1.044.044	1.009.578	975.554	1.156.469	1.122.077	1.087.979

i) Reevaluarea proprietăților imobiliare dezvoltate pentru vânzare

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

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

ii) Reevaluarea terenurilor incluse în stocuri

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

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

iii) Reevaluarea terenurilor incluse în investiții imobiliare

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

iv) Impozitul amânat

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

v) Imobilizările necorporale conform situațiilor financiare IFRS

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

ALTE ASPECTE

PERSPECTIVE PENTRU URMĂTOARELE 12 LUNI

- **Începerea Pre-Vânzărilor** pentru fazele de proiect se estimează a se demara în anul 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**, lansarea și operarea, precum și încasarea veniturilor aferente operării.
- Obținerea autorizațiilor de construire și începerea lucrărilor de construcție pentru noi faze în **GREENFIELD BĂNEASA** și **GREENFIELD COPOU**.
- Obținerea de finanțări pentru proiectele aflate în derulare, inclusiv prin emisiune de obligațiuni și prin majorarea capitalului social.
- Potențiale achiziții de noi loturi de teren, în conformitate cu strategia Societății de completare a portofoliului de terenuri.

CREȘTEREA CAPITALULUI SOCIAL

- În cadrul plasamentului privat lansat în data de 3 ianuarie 2022 au fost subscribe 84.231.295 de acțiuni noi cu o valoare de subscriere de 58.961.906,50 lei.
- La data de 30.06.2022, capitalul social al Societății a fost majorat cu suma de 165.923.129,50 lei prin încorporarea parțială a rezultatului reportat nerepartizat în exercițiile financiare precedente. Majorarea capitalului a fost realizată prin emiterea unui număr de 663.692.518 acțiuni noi. Fiecărui acționar înregistrat în Registrul Acționarilor Societății la data de înregistrare i s-au alocat 2 (două) acțiuni gratuite la 5 (cinci) acțiuni deținute. În urma majorării capitalului social, valoarea totală a acestuia este de 580.730.953,25 lei, fiind împărțit în 2.322.923.813 acțiuni, fiecare având o valoare nominală de 0,25 RON.

LITIGII

În ceea ce privește litigiile Consiliul Județean Cluj – Municipality Cluj (CCC)

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

despăgubiri estimate provizoriu la suma de 17.053.000 lei și dobânzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului până la data formulării cererii de chemare în judecată. În data de 08.06.2022, Tribunalul Argeș a pronunțat Hotărârea nr. 277, după cum urmează: “Admite cererea, astfel cum a fost modificată, formulată de Clearline Development and Management SRL, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiului Cluj-Napoca – prin Primar. Obligă pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, în solidar, să achite reclamantei suma de 24.532.741,65 lei cu titlu de prejudiciu și suma de 13.862.967,16 lei reprezentând dobândă legală penalizatoare calculată pentru perioada cuprinsă între data plăților efectuate de reclamantă (stabilite conform raportului de expertiza judiciară contabilă efectuat în cauză) și până la data de 01.04.2021”. Hotărârea a fost cu drept de apel.

În cadrul litigiului legat de terenul din Bd. Timișoara – Prelungirea Ghencea

- Acțiunea în constatare a existenței dreptului de proprietate al Impact asupra terenului situat în Municipiul București, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sectorul 6 (dosarul nr.5737/3/2018) se află pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție cu termen la 6 octombrie 2022 . Reamintim faptul că acțiunea în constatare inițiată de Impact a fost admisă de Tribunalul București, soluție ce a fost menținută și de Curtea de Apel București.
- Dosarul nr. 6809/303/2019, având ca obiect acțiunea în constatarea nulității formulată de ADS, Tribunalul București a judecat cauza definitiv și a respins toate apelurile formulate. Deși apelul Impact a fost respins, soluția instanței este, totuși, favorabilă, prin prisma faptului că s-a dispus și respingerea apelului ADS, prin care se solicitase schimbarea hotărârii instanței de fond și obligarea Comisiei Locale de Fond Funciar la restituirea întregii suprafețe de teren de 107 ha din care face parte și terenul din București, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sectorul 6, deținut în proprietate de Impact

În ceea ce privește litigiul inițiat de Fundația EcoCivica:

- Dosarul nr. 4122/3/2022 a fost înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în care Impact are calitate de Pârât, Reclamant fiind Asociația Eco Civica și trei persoane fizice din afara cartierului Greenfield.
- Obiectul dosarului este suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/18.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Alea Teșani - Drumul Pădurea Neagra nr. 56-64, suspendarea și anularea Autorizațiilor de Construire nr. 434/35/P/2020 și nr. 435/36/P/2020, anularea unor avize premergătoare, desființare lucrări.
- În prezent actele atacate sunt valabile, produc efecte depline, nefiind pronunțată nicio hotărâre privind suspendarea sau anularea acestora.
- Primul termen de judecată a fost stabilit în data de 16.09.2022.

Pentru alte detalii privind litigiile din IMPACT, consultați notele la situațiile financiare de la 30 iunie 2022.

CONFLICT ÎN UCRAINA

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

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

Iuliana Mihaela Urdă

Președintele Consiliului de Administrație

Constantin Sebeșanu

Director General

Claudiu Bistriceanu

Director Financiar

ANEXA 1 - INDICATORI

IMPACT Developer & Contractor SA

Indicatori economico-financiari la data de 30 iunie 2022

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

IMPACT - Individual

Denumirea indicatorului	30 iunie 2022	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	2,83	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	30,99%	Capital împrumutat/Capital propriu x100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	35,47	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 180
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,03	Cifra de afaceri/Active imobilizate

IMPACT - Consolidat

Denumirea indicatorului	30 iunie 2022	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	2,87	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	40,46%	Capital împrumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	20,64	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 180
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,15	Cifra de afaceri/Active imobilizate

B. Gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NAV

IMPACT - Individual & Consolidat

Denumirea indicatorului	30 iunie 2022	Mod de calcul
Indicatorul gradului de îndatorare (individual)	33,87%	Capital împrumutat/EPRA NRV x 100
Indicatorul gradului de îndatorare (consolidat)	27,58%	Capital împrumutat/EPRA NRV x 100

Nota:

Indicatorii economico-financiari au fost calculați în baza situațiilor financiare individuale/consolidate și informațiilor financiare consolidate neauditate la date de 30 iunie 2022, atât cei calculați conform regulamentului ASF nr. 5/2018 cat și gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NRV.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERMEDIARE
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATA LA 30 IUNIE 2022**

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

CONȚINUT:**PAGINA:**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7 – 8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	9 – 45

	Nota	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	7	22.459	15.215
Imobilizări necorporale		147	221
Active aferente dreptului de utilizare	7	1.849	-
Investiții imobiliare	8	591.164	571.882
Total active imobilizate		615.619	587.318
Active circulante			
Stocuri	9	565.375	538.922
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	48.510	36.135
Numerar și echivalente de numerar	11	38.671	42.037
Total active circulante		652.556	617.094
Total active		1.268.175	1.204.412
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	12	588.195	401.214
Prime de capital		31.578	(4.475)
Rezerva din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		36.402	14.279
Acțiuni proprii	13	(841)	(841)
Rezultatul reportat		130.114	303.676
Total capitaluri proprii		788.449	716.854
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	14	172.912	150.121
Datorii comerciale și alte datorii	15	11.340	6.914
Impozit amânat	21	68.490	68.490
Total datorii pe termen lung		252.742	225.525

	Nota	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Datorii curente			
Împrumuturi	14	146.075	186.912
Datorii comerciale și alte datorii	15	80.511	73.833
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	16	398	1.288
Total datorii curente		226.984	262.033
Total datorii		479.726	487.558
Total capitaluri proprii și datorii		1.268.175	1.204.412

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acestora de către:


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)

	<u>Nota</u>	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	17	90.268	68.941
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		(55.040)	(47.458)
Profit brut		35.228	21.483
Venituri nete din chirii		1.763	565
Cheltuieli generale și administrative	18	(14.795)	(9.985)
Cheltuieli de comercializare		(2.535)	(3.362)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	19	(163)	(1.781)
Amortizare	7	(579)	(577)
Câștiguri din investiții imobiliare	8	(62)	-
Profit din exploatare		18.857	6.343
Venituri financiare		1.136	956
Cheltuieli financiare		(2.700)	(8.821)
Rezultatul financiar net (pierdere)	20	(1.564)	(7.865)
Profit înainte de impozitare		17.293	(1.522)
Cheltuieli cu impozitul pe profit	21	(3.337)	(1.249)
Rezultatul perioadei		13.956	(2.771)
Total rezultat global atribuibil:			
Acționarilor societății		13.956	(2.771)
Total rezultat global aferent perioadei		13.956	(2.771)

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acestora de către:


Constantin Sebeșanu
Director General


Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

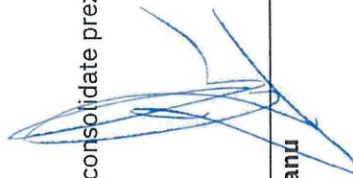

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
 SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII INTERMEDIARĂ
 PENTRU PERIOADA DIN 2022, ÎNCHEIATĂ LA 30 Iunie 2022
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

IMPACT

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2022		401.214	(4.475)	3.001	14.280	(841)	303.676	716.854
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	13.956	13.956
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global							13.956	13.956
Majorare capital social	12	186.981	36.053	-	-	-	(165.923)	57.111
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	13	-	-	-	-	-	-	-
Achiziție acțiuni proprii	13	-	-	-	-	-	-	-
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale		-	-	-	22.123	-	(22.123)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	528	528
Sold la 30 iunie 2022		588.195	31.578	3.001	36.402	(841)	130.114	788.449

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acesteia de către:


Constantin Sebeșanu
 Director General


Claudiu Bistriceanu
 Director Financiar


Iuliana Mihaela Urdă
 Președinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII INTERMEDIARĂ
PENTRU PERIOADA DIN 2022, ÎNCHEIATĂ LA 30 Iunie 2022
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

IMPACT

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2021		272.464	65.711	3.001	13.305	(2.675)	289.022	640.828
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	7	-	78.793	78.800
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	7	-	78.793	78.800
Sold la 31 decembrie 2021		401.214	(4.475)	3.001	14.279	(841)	303.676	716.854
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	13	131.250	(69.487)	-	-	-	(61.763)	-
Achiziție acțiuni proprii	13	(2.500)	(699)	-	-	3.199	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	13	-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale		-	-	-	968	-	(968)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	(1.409)	(1.409)
Sold la 31 decembrie 2021		401.214	(4.475)	3.001	14.279	(841)	303.676	716.854

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acesteia de către:

Constantin Sebeșanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

	Note	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Profit net		13.956	(2.771)
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		2.623	9.866
Reluarea pierderii din deprecieri	7	(584)	25
Amortizare	7	579	577
Venituri financiare	20	(572)	(4)
Costuri financiare	20	2.672	7.869
Alte ajustări din tranzacții fără numerar		528	150
(Scădere)/creștere impozit amânat	21	-	1.249
Ajustări ale fondului de rulment		(21.994)	(28.766)
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	10	(11.309)	(12.745)
Scăderea plăților anticipate	10	(1.331)	(1.070)
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	9	(17.456)	(32.506)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	15	12.329	20.238
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	16	(890)	733
Impozitul pe venit plătit	21	(3.337)	(3.416)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		(5.415)	(21.671)
Activități de investiții			
Achiziție de imobilizări corporale	7	(6.851)	(1.186)
Achiziție de acțiuni proprii	13	-	(1.365)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	8	(18.064)	6.769
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	7	(1.896)	(283)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	7	64	-
Dobânzi încasate		25	-
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		(26.722)	(9.603)

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acestora de către:


Constantin Sebeșanu
 Director General

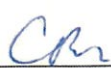

Claudiu Bistriceanu
 Director Financiar

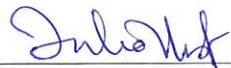

Iuliana Mihaela Urdă
 Președinte CA

	<u>Note</u>	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	14	83.507	68.071
Rambursarea principalului împrumuturilor	14	(103.385)	(60.178)
Încasări din majorare de capital		58.961	-
Dividendele plătite	12	(6)	(7)
Dobândă plătită	14	(10.306)	(4.708)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		<u>28.771</u>	<u>3.178</u>
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		<u>(3.366)</u>	<u>(28.097)</u>
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	11	<u>42.037</u>	<u>59.022</u>
Numerar și echivalente de numerar la 30 iunie	11	<u>38.671</u>	<u>30.925</u>

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 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 perioada din 2022 încheiată la 30 iunie 2022.

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

Structura acționariatului la 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021 este prezentată în Nota 12.

Situațiile financiare consolidate ale Societății la 30 iunie 2021 cuprind Societatea și filialele sale (denumite împreună cu Societatea „Grupul”) după cum urmează:

	Tara de înregistrare	Natura activității	% acționariat la 30 iunie 2022	% acționariat la 31 decembrie 2021
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzioo Management SRL (fosta 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%	100%
Greenwise Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliară	100%	100%

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

În 2021 și în perioada încheiată la 30 iunie 2022, 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.

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 având în vedere stocurile existente și proiectele pe care Grupul le derulează în prezent: Greenfield - Cartierul Teilor, Panoramic, 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 sa este și finalizarea Greenfield Plaza, un complex multifuncțional care va cuprinde zone de SPA (cu zone de relaxare și 2 piscine), săli de fitness și terenuri de sport, zone comerciale.

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

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

3. MONEDA FUNCȚIONALĂ DE PREZENTARE

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

(a) Bazele consolidării

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

- are puterea asupra entității în care s-a investit;
- este expusă sau are drepturi la profituri variabile din implicarea sa în entitatea în care s-a investit; și
- 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, de recunoaște activele și datoriile filialei, precum și interese care nu controlează și alte elemente ale capitalurilor proprii ale filialei. Orice câștig sau pierdere rezultată este recunoscută în contul de profit și pierdere. Orice deținere rămasă în fosta filială este măsurată la valoarea justă din momentul pierderii controlului sau măsurată prin metoda punerii în echivalență ca 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.

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 cost minus amortizarea cumulată și pierderile acumulate din depreciere.

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

(e) Investiții imobiliare

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

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

Atunci când destinația unei proprietăți se schimbă, astfel încât este 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.

(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.

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 depreciere și ajustat pentru orice remăsurare a datoriei de leasing. Costul dreptului de utilizare a activelor include suma datoriei de leasing recunoscute costuri directe inițiale înregistrate și plăți de leasing efectuate la sau înainte data de început excluzând orice beneficii de leasing primite. Dreptul de utilizare a activelor este amortizat liniar pe durata cea mai mică dintre perioada de leasing și durata de viață estimată a activelor, după cum urmează:

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

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

La data de început a leasingului, Grupul recunoaște datoriile de leasing măsurate la valoarea curentă a plăților de leasing ce urmează a fi făcute pe durata contractului de leasing. Plățile de leasing includ plăți fixe (incluzând plăți fixe ca substanță) excluzând orice beneficii de leasing de primit, plăți de leasing variabile care depind de

un indice sau o rată și sume așteptate a fi plătite conform garanției valorii reziduale. Plățile de leasing includ de asemenea prețul de exercitare al unei opțiuni de cumpărare care este rezonabil de sigur că va fi exercitată de către Grup și plăți ale penalităților pentru terminarea contractului de leasing, dacă durata de leasing reflectă opțiunea grupului de terminare a contractului de leasing. Plățile de leasing variabile care nu depind de un indice sau o rată sunt recunoscute drept cheltuială în perioada în care evenimentul sau condițiile care determină plățile au loc.

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

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

(p) Provizioane

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

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

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

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

(q) Venituri

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

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

(i) Venituri din vânzare de proprietăți rezidențiale

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

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

(ii) *Venituri din facturarea utilităților*

Veniturile din facturările de utilități sunt recunoscute la momentul realizării lor, împreună cu cheltuielile cu utilități facturate de către furnizori. Grupul refacturează utilitățile adăugând o marjă de profit, sub forma unor costuri de administrare. Utilitățile se facturează pentru proprietățile închiriate, 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.

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

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

Un activ contingent este un potențial activ care provine din evenimente anterioare și a 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, care furnizează informații suplimentare despre condițiile predominante la data raportării (evenimente de ajustare), sunt reflectate în situațiile financiare consolidate. Evenimentele care au loc după data de raportare care furnizează informații privind evenimentele care au avut loc după data raportării (evenimente care nu necesită ajustări), dacă sunt semnificative, sunt prezentate în notele la situațiile financiare consolidate. Atunci când ipoteza continuității activității nu mai este adecvată la sau după perioada de raportare, situațiile financiare nu sunt întocmite pe baza continuității activității.

(w) Raportarea pe segmente

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

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

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

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

(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare

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 24.

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

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

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 30 iunie 2022 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul pătrat	
Teren din Greenfield Băneasa București	- 11.422 mii lei	+ 11.422 mii lei
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	- 7.898 mii lei	+ 7.898 mii lei
Teren din Bd. 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 din Bd. Ghencea și Bd. Barbu Văcărescu, în anul 2019 managementul a considerat că restricțiile legale privind utilizarea bunurilor sunt o indicație a modificării folosinței. În mod constant, aceste active sunt reclasificate în investiții imobiliare și înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.
- Pentru o parte din terenul din Greenfield, conducerea consideră că o posibilă dezvoltare nu va începe - în următorii trei/patru ani de la data bilanțului. În consecință, aceste active continuă să fie contabilizate la valoarea justă în cadrul investițiilor imobiliare.

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

(iii) Aspecte juridice

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

(iv) Alocarea costurilor

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

(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 2022:

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

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

- IFRS 4: Contracte de asigurare (Amendamente)

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

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

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

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

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 discreționara emise. Obiectivul este de a asigura ca entitățile furnizează informații relevante, într-un mod care reprezintă în mod fidel contractele respective. Aceste informații ofera o baza pentru ca utilizatorii situațiilor financiare sa evalueze efectele pe care contractele care intra in domeniul de aplicare al IFRS 17 le au asupra poziției financiare, performantei financiare si fluxurilor de trezorerie ale entității. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- IFRS 17: Contracte de asigurare (Amendamente)

Amendamentele aduse IFRS 17 intra in vigoare retrospectiv pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2023 si aplicarea timpurie este permisa. Amendamentele au scopul de a ajuta entitățile sa implementeze standardul. In special, modificările au scopul de a reduce costurile prin simplificarea anumitor cerințe ale standardului, de a ușura furnizarea explicațiilor privind performanta financiara si a facilita tranziția prin amânarea datei de intrare in vigoare a standardului pentru 2023 si, de asemenea, prin furnizarea unor scutiri suplimentare cu scopul reducerii efortului necesar la aplicarea IFRS 17 pentru prima data. Conducerea a estimat ca implementarea amendamentelor la IFRS 17 nu va avea nici o influenta asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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

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

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

Amendamentele se refera la o inconsecventa identificata între 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 Grupului.

- 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 și alte obligații de plată cu data de decontare incertă ar trebui clasificate drept curente sau pe termen lung. Amendamentele afectează prezentarea datoriilor în situația poziției financiare și nu modifică cerințele existente privind măsurarea sau momentul recunoașterii oricărui activ, datorie, venit sau cheltuielă și nici informațiile pe care entitățile le prezintă cu privire la aceste elemente. De asemenea, amendamentele clarifică cerințele de clasificare a datoriilor care pot fi decontate de societate prin emiterea de instrumente de capitaluri proprii.

În luna noiembrie 2021, Consiliul a publicat un proiect de expunere, care clarifică modul de tratare a datoriilor care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate, la o dată ulterioară perioadei de raportare. În special, Consiliul propune amendamente cu domeniu de aplicare redus pentru IAS 1, care revocă efectiv amendamentele din 2020 ce impuneau entităților să clasifice drept curente datoriile care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate doar în următoarele douăsprezece luni ulterioare perioadei de raportare, dacă aceste angajamente financiare nu sunt îndeplinite la sfârșitul perioadei de raportare. În schimb, propunerile ar impune entităților să prezinte separat toate datoriile pe termen lung care fac obiectul unor angajamente financiare ce trebuie respectate numai în termen de douăsprezece luni ulterioare perioadei de raportare. De asemenea, dacă entitățile nu respectă astfel de angajamente viitoare la sfârșitul perioadei de raportare, vor fi necesare prezentări de informații suplimentare. Propunerile vor intra în vigoare pentru perioade de raportare anuale 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 combinațiile de întreprinderi.

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

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

□ 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 Grupului

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

Amendamentul se aplică pentru perioade de raportare anuale începând la sau după 1 aprilie 2021 și aplicarea timpurie este permisă, inclusiv în cadrul situațiilor financiare care nu au fost încă autorizate pentru a fi emise până la data emiterii amendamentului. În martie 2021, Consiliul a modificat condițiile soluției practice prevăzută în IFRS 16, care acorda locatarilor scutiri de la aplicarea cerințelor din IFRS 16 referitoare la modificarea contractelor de leasing pentru concesiile privind chiria care apar ca o consecință directă a

pandemiei de COVID-19. Ca urmare a amendamentului, soluția practică se aplică în prezent pentru concesiile privind chiria pentru care orice reducere a plăților de leasing afectează doar plățile datorate inițial la 30 iunie 2022 sau înainte de aceasta data, dacă sunt îndeplinite celelalte condiții pentru aplicarea soluției practice.

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

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

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

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

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

- 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 influența semnificativă asupra situațiilor financiare ale Grupului

7. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

Cost / evaluare
 Sold la 1 ianuarie 2022

Achiziții	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Transferuri	20.601	3.801	1.703	8.674	34.779
Cedări	5.757 (1.368) (11)	103 - (48)	991 - (5)	1.896 (263) -	10.618 (3.502) (64)
Sold la 30 iunie 2022	24.979	3.856	2.689	10.307	41.831

Amortizare cumulată și pierderi din deprecieri cumulate

Sold la 1 ianuarie 2022

Amortizarea în cursul anului (Reluare)/Pierderi din deprecieri	15.430	2.733	1.401	-	19.564
Amortizarea acumulată a cedărilor	269 97 (692)	122 - (69)	85 - (4)	- - -	476 97 (765)
Sold la 30 iunie 2022	15.104	2.786	1.482	-	19.372

Valori contabile

La 1 ianuarie 2022

La 30 iunie 2022

5.171	1.068	302	8.674	15.215
9.875	1.070	1.207	10.307	22.459

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2021	21.483	3.201	1.539	286	26.509
Achiziții	1.206	828	178	8.883	11.095
Transferuri	495	-	-	(495)	-
Cedări	(2.583)	(228)	(14)	-	(2.825)
Sold la 31 decembrie 2021	20.601	3.801	1.703	8.674	34.779
Amortizare cumulată și pierderi din 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	2.733	1.401	-	19.564
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2021	6.528	465	274	286	7.552
La 31 decembrie 2021	5.171	1.068	302	8.674	15.215

Tipuri de contracte de leasing

30-Jun-22	Număr contracte	Plăți fixe	Plăți variabile	Sensibilitate
Autoturisme	20	100%	-	-
Total	20	100%	-	-

Active aferente dreptului de utilizare

	Autoturisme	Terenuri si clădiri	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	-	-	-
Intrări	1.871	-	1.871
Amortizare	(22)	-	(22)
Modificări contractuale	-	-	-
Ajustări pentru plăți variabile	-	-	-
Ajustări curs valutar	-	-	-
Sold la 30 iunie 2022	1.849	-	1.849

Dreptul de utilizare a activelor luate în leasing se amortizează liniar pe perioada contractului de leasing.

În 2021 Grupul nu a avut active importante luate în leasing.

Terenuri și clădiri:

În primul semestru al anului 2022, s-au achiziționat active în valoare de 1.534 mii lei, reprezentate de un teren în cartierul Greenfield, precum și lucrări de amenajări exterioare și peisagistică în Luxuria Domenii Residence (2.694 mii lei).

Amortizarea înregistrată în primul semestru al anului 2022 pentru construcțiile deținute este de 656 mii lei, metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

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

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

În primul semestru al anului 2022, achizițiile de mașini, echipamente și mijloace de transport au fost în valoare de 103 mii lei, reprezentate de echipamente de birou (laptopuri, telefoane, servere, etc), ieșirile reprezentând 48 mii lei.

Mobilier și instalații:

În primul semestru al anului 2022, s-au achiziționat mobilier și instalații în valoare de 991 mii lei. Amortizarea în valoare de 85 mii lei a fost calculată folosind metoda liniară.

Active aflate în construcție:

Valoarea imobilizărilor aflate în construcție a crescut în primul trimestru al anului 2022 cu 1.896 mii lei reprezentând investiția în clădirea pentru birourile Societății.

În valoarea imobilizărilor corporale în curs de construcție au fost capitalizate costuri financiare în valoare de 26 mii lei.

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

8. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizate

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Sold la 1 ianuarie 2022/2021	571.882	457.706
Intrări prin achiziție	19.373	30.541
Intrări (Transfer din stocuri)	-	-
Ieșiri (Transfer în stocuri)	-	2.899
Ajustări de valoare	(91)	2.547
Vânzări și scoateri din evidență		(8.462)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar		86.651
Sold la 30 iunie 2022/31 decembrie 2021	591.164	571.882

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

Principalele terenuri din investiții imobiliare

Activ	30 iunie 2022		31 decembrie 2021	
	mp	mii lei	mp	mii lei
Teren Greenfield Băneasa (București)	200.719	228.431	200.719	228.431
Teren Bd. Barbu Văcărescu (București)	25.424	157.961	25.424	157.961
Teren Bd. Ghencea – Bd. Timișoara (București)	258.895	128.106	258.895	128.106
Total	485.038	514.498	485.038	514.498

Intrările de investiții imobilizate reprezintă lucrările de construcție la Greenfield Plaza în valoare de 18.064 mii lei și capitalizarea dobânzii și a diferențelor de curs valutar conform IAS 23 în valoare de 1.309 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 24.

Procese de evaluare

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

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

Ierarhia valorii juste

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

Tehnici de evaluare

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

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

Activ	Principalii parametrii la 31 decembrie 2021
Teren din 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
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
Teren din Bd. Ghencea	• Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 90 - 150 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de -25%

Valoarea contabilă terenurilor gajate la 30 iunie 2022 este 185.152 mii lei (31 decembrie 2021 este 156.709 mii lei).

9. STOCURI

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Produse finite și produse destinate revânzării	184.924	212.145
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	130.757	143.075
- Costuri de dezvoltare și construcție	249.694	183.702
	<u>565.375</u>	<u>538.923</u>

Stocurile sunt reprezentate de:

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Proiect rezidențial Greenfield	236.329	200.300
Proiect rezidențial Luxuria	168.773	219.239
Teren și proiect Constanța	95.257	60.834
Teren și proiect Iași	37.641	42.501
Alte stocuri	27.375	16.048
	<u>565.375</u>	<u>538.922</u>

Terenurile cu o valoare contabilă de 130.757 mii lei la 30 iunie 2022 (31 decembrie 2021 : 143.075 mii lei) constau din terenuri deținute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București, Constanța și Iași precum și terenuri pe care Grupul intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 184.924 mii lei la 30 iunie 2022 (31 decembrie 2021: 212.145 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Valoarea contabilă la 30 iunie 2022 a stocurilor gajate este de 295.330 mii lei (31 decembrie 2021: 102.492 mii lei) (a se vedea Nota 14).

Proiectul Boreal Plus de la Constanța este finanțat de CEC Bank; prin urmare dobânda creditului a fost capitalizată în valoarea de construcție a stocului. Valoarea dobânzii capitalizate în primul semestru al anului 2022 este 428 mii lei.

O parte din proiectul Greenfield (construcția ansamblului Panoramic) este finanțată de First Bank. Dobânda capitalizată în primul semestru al anului 2022 în valoarea proiectelor este 362 mii lei.

Conform prevederilor IAS23, costul aferent împrumuturilor generale a fost capitalizat în valoarea activelor eligibile utilizând o rată medie ponderată ținând cont de totalul împrumuturilor generale obținute de Grup. Valoarea dobânzii și a diferențelor de curs capitalizate în valoarea proiectelor în curs este de 4.159 mii lei.

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

10. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	30 iunie 2022	31 decembrie 2021	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale	10.351	8.078	-	-
Debitori diverși	7.475	2.540	-	-
Cheltuieli în avans	6.474	5.143	-	-
Creanțe împotriva Statului	12.743	8.509	-	-
Avansuri acordate furnizorilor	11.467	11.865	-	-
	48.510	36.135	-	-

Grupul a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare de 2.052 mii lei (31 decembrie 2021: 2.151 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neîncasate:

Sold la 01.01.2022	2.151
Reversare provizion (creanțe încasate)	(99)
Constituire provizion nou	-
Sold la 30.06.2022	2.052

La 30 iunie 2022, Grupul nu a avut creanțe comerciale și alte creanțe gajate.

11. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Conturi curente	38.636	42.027
Numerar	8	10
Avansuri de numerar	27	-
	38.671	42.037

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 2.966 mii lei (31 decembrie 2021: 553 mii lei) reprezintă numerar restricționat. Numerarul restricționat este supus unor restricții comerciale sau legale (cash colateral pentru scrisori de garanție, cash colateral pentru plata dividendelor neridicate etc).

12. CAPITAL SOCIAL

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Capital subscris vărsat	580.731	393.750
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	588.195	401.214

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

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
	%	%
Gheorghe Iaciu	58.83%	59.97%
Andrici Adrian	15.09%	15.98%
Persoane juridice	16.11%	12.45%
Persoane fizice	9.97%	11.60%
	100%	100%

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

În data de 20.08.2021 Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor Societății a aprobat delegarea și autorizarea Consiliului de Administrație să decidă și să implementeze majorarea capitalului social al Societății, prin aport în numerar, prin una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare noi, a căror valoare nominală să nu depășească 193.750.000 lei. De asemenea Consiliul de Administrație a fost autorizat ca, pentru fiecare dintre majorările realizate până la nivelul capitalului social autorizat, să poată decide restrângerea sau ridicarea dreptului de preferință al acționarilor existenți de a subscrie noile acțiuni. Ulterior în data de 20.09.2021 Consiliul de Administrație al Societății a hotărât oferirea acțiunilor nou emise spre subscriere în cadrul unui plasament privat.

În data de 01.02.2022 a fost înregistrată majorarea de capital social, prin emiterea de noi acțiuni, prin plasament privat. Ca urmare a majorării s-au emis 84.231.295 noi acțiuni și s-a majorat capitalul social cu valoarea de 21.057.823,75 lei. În urma majorării capitalului social prin plasament privat, capitalul social al Societății s-a majorat de la 393.750.000 lei la 414.807.823,75 lei, noul număr total de acțiuni fiind de 1.659.231.295.

În data de 30.06.2022 capitalul social al Societății a fost majorat cu suma de 165.923.129,50 lei, prin încorporarea parțială a rezultatului reportat nerepartizat în exercițiile financiare precedente. Majorarea capitalului a fost realizat prin emiterea unui număr de 663.692.518 acțiuni noi. Fiecărui acționar înregistrat în Registrul Acționarilor Societății la data de înregistrare 21.07.2022 i s-a alocat 2 (doua) acțiuni gratuite la 5 (cinci) acțiuni deținute. În urma majorării capitalului social, valoarea totală reprezintă 580.730.953,25 lei, fiind împărțit în 2.322.923.813 acțiuni, fiecare având o valoare nominală de 0,25 lei.

Dividende

În cursul anului 2022, până la data de 30 iunie 2022, Grupul nu a declarat dividende.

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

13. ACȚIUNI PROPRII

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Sold la 1 ianuarie 2022/2021	841	2.675
Achiziție acțiuni proprii	-	1.365
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	(2.500)
Plăți pe bază de acțiuni	-	(699)
Sold la 30 iunie 2022/ 31 decembrie 2021	841	841

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 30 iunie 2022, Societatea are în sold 1.370.920 acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 841 mii lei (decembrie 2021: 841 mii lei). În primele 6 luni din 2022, Societatea nu a acordat acțiuni angajaților sau membrilor CA.

14. ÎMPRUMUTURI

Această notă furnizează informații cu privire la termenii contractuali ai împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Grupului, evaluate la cost amortizat. Pentru mai multe informații cu privire la expunerea Grupului la riscul de rata a dobânzii, riscul valutar și riscul de lichiditate, a se vedea Nota 22.

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	140.364	117.555
Obligațiuni emise	32.548	32.566
	172.912	150.121
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	84.173	67.217
Obligațiuni emise	61.902	119.695
	146.075	186.912

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadenta	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 30 iunie 2022*	Sold la 31 decembrie 2021*
Împrumuturi					
Credit Value Investments	EUR	11.01.2022	12.000	-	59.837
Bursa de Valori București S.A	EUR	19.12.2022	12.525	61.755	59.858
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24.12.2026	6.581	32.548	32.566
Total obligațiuni				94.303	152.261
First Bank	EUR	05.08.2023	5.921	22.362	24.375
First Bank	RON	05.08.2023	4.500	2.762	1.731
CEC Bank	EUR	27.11.2023	9.880	36.378	17.958
CEC Bank	RON	27.01.2023	3.500	2.897	1.633
Garanti BBVA	EUR	15.06.2024	4.250	38.963	21.030
Libra Internet Bank	EUR	26.07.2024	12.562	30.318	46.615
Libra Internet Bank	EUR	22.09.2024	8.676	35.168	41.787
Libra Internet Bank	EUR	05.10.2024	4.000	12.521	13.470
OPT Bank	EUR	13.12.2024	5.000	18.662	14.312
TechVentures Bank	EUR	1/6/2025	2,000	8.517	-
Alpha Bank	EUR	6/8/2029	20,000	15.989	-
Total împrumuturi bancare				224.537	182.911
Dobânda				147	1.861
Total				318.987	337.033

Rata dobânzii la care se împrumută societatea este între 8,94% și 9,19% pentru creditele în lei, între 2,85% și 4,6% pentru creditele în EUR și între 5,75% și 6,40% pentru obligațiunile emise.

	Obligațiuni	Împrumuturi	Total
Sold la 1 ianuarie 2022		184.772	337.033
Trageri	-	83.507	83,507
Plăți	(59.837)	(43.548)	(103,385)
Diferențe curs valutar	2.026	(194)	1,832
Sold la 30 iunie 2022	94.450	224.537	318.987

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

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

În martie 2021, Bergamot Developments SRL a contractat un credit denominat în EUR de la Libra Internet Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este 5.768 mii EUR, cu maturitate în 36 de luni de la acordare.

În iulie 2021 valoarea creditului a fost majorată de la 5.768 mii EUR la 12.562 mii EUR și maturitatea prelungită până în iulie 2024.

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

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

În decembrie 2021, Bergamot Developments SRL a contractat un credit denominat în EUR de la OTP Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este 5.000 mii EUR, cu maturitate în 36 de luni de la acordare.

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

În iunie 2022, Societatea a contractat un al doilea credit denominat în EUR de la Garanti Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este 4.500 mii EUR, cu maturitate în 25 de luni de la acordare.

În iunie 2022 Societatea a contractat un credit denominat în EUR de la Alpha Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este 20.000 mii EUR, cu maturitate în 84 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 30 iunie 2022.

15. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Datorii pe termen lung		
Garanții	10.157	5.514
Datorii aferente contractelor de leasing	1.183	1.401
	11.340	6.915
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	24.213	25.062
Avansuri primite de la clienți	42.414	37.307
Datorii aferente contractelor de leasing	372	-
Datorii fiscale	2.636	2.468
Datorii către angajați	1.057	862
Dividende de plătit	182	187
Alte datorii	9.637	7.946
	80.511	73.832
TOTAL	91.851	80.747

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

Datorii aferente contractelor de leasing

	Autoturisme	Terenuri si clădiri	Total
Sold inițial 01.01.2022	69	-	69
Intrări	1.871	-	1.871
Cheltuieli cu dobânda	2	-	2
Modificări contractuale	-	-	-
Ajustări pentru plăți variabile	-	-	-
Plăți de rate	(387)	-	(387)
Ajustări curs valutar	-	-	-
Sold final 30 iunie 2022	1.555	-	1.555

Valoarea de piață a datoriilor aferente contractelor de leasing aproximează valoarea lor contabilă.
 În august 2021 Societatea a semnat un contract cadru de leasing cu Porsche Leasing Romania IFN SA pentru livrarea a 19 autoturisme electrice. În mai 2022, autoturismele au fost livrate și s-au încheiat contracte individuale de leasing pentru fiecare autoturism.
 Spazioo Management a achiziționat un autoturism electric în octombrie 2021 și o autoutilitară în aprilie 2022.

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

16. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2022	271	1.017	1.288
Provizioane constituite în cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate în cursul perioadei	-	(890)	(890)
Sold la 30 iunie 2022	271	127	398

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

Provizioanele în valoare de 398 mii lei la 30 iunie 2022 sunt reprezentate de:

- 271 mii lei provizion constituit pentru un litigiu în legătură cu una din casele vândute în cartierul Boreal din Constanța
- 127 mii lei provizioane pentru concedii neefectuate.

17. VENITURI

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Vânzări de proprietăți rezidențiale	87.666	68.388
Altele	2.602	553
	90.268	68.941

Astfel, la data de 30 iunie 2022, Grupul avea încheiate contracte de pre-vânzare și rezervări pentru 618 de apartamente (48.661 mpc) cu o valoare de 73,42 milioane EUR, estimat a se transforma în venituri în S2 2022 – 2024.

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Greenfield Băneasa București	19.277	11.585
Luxuria Domenii București	68.389	56.803
	87.666	68.388

18. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Consumabile	433	191
Servicii prestate de terți	6.439	4.023
Costuri cu personalul	7.923	5.771
	14.795	9.985

19. ALTE CHELTUIELI ȘI VENITURI DIN EXPLOATARE

	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Alte venituri din exploatare	2.006	(1.677)
Cheltuieli cu chiriile	(115)	338
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	90	(5)
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	983	40
Alte cheltuieli din exploatare	(278)	3.085
Deprecierea creanțelor comerciale, net	(1.616)	-
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	(301)	-
Deprecierea stocurilor, net	(932)	-
	(163)	1.781

20. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Cheltuieli cu dobânzile	(1.567)	(4.968)
Venituri din dobânzi	28	4
Rezultat din schimbul valutar	544	(2.723)
Câștiguri din cedarea de filiale	-	-
Alte (venituri)/cheltuieli financiare	(569)	(178)
	(1.564)	(7.865)

21. IMPOZIT PE PROFIT

(i) Impozite recunoscute în contul de profit și pierdere

	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat		(70)
Impozit pe profit curent	(3,337)	1.319
Total cheltuieli cu impozitele	(3,337)	1.249

22. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Grupul este expus la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	48.510	36.135
Numerar și echivalente de numerar	11	38.671	42.037
		87.181	78.172

Creanțe comerciale și alte creanțe

Expunerea Societății la riscul de credit este influențată în principal de caracteristicile individuale ale fiecărui

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

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

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

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

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
România	48.510	36.135
	48.510	36.135

Numerar si echivalente de numerar

La 30 iunie 2022, Grupul a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 38.671 mii lei (31 decembrie 2021: 42.037 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute cu bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

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

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

	<u>Valoare contabilă</u>	<u>Total</u>	<u>Mai puțin de 1 an</u>	<u>între 1 și 2 ani</u>	<u>între 2 și 5 ani</u>	<u>Peste 5 ani</u>
30 iunie 2022						
Împrumuturi	318.840	318.840	114.073	108.201	91.829	4.737
Datorii comerciale și alte datorii	91.851	91.851	80.511	10.749	592	-
	410.691	410.691	194.584	118.950	92.421	4.737
Estimări de dobânzi viitoare	147	147	147	-	-	-
Total	410.838	410.838	194.731	118.950	92.421	4.737

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

(a) Riscul de piață

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

Riscul valutar

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

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

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

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>Mediu pentru 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>Mediu pentru 2021</u>
EUR	4,9454	4,9456	4,9481	4,9204

23. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 30 iunie 2022, Grupul nu avea angajamente de capital contractate.

24. CONTINGENȚE

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

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

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

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

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

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

În anul 2020, la data de 23 decembrie 2020, Tribunalul Cluj a pronunțat următoarea soluție în Dosarul 79/1285/2012:

respinge, ca neîntemeiată, cererea precizată formulată de Societate. Societatea a formulat apel care urmează a fi judecat de Curtea de Apel Cluj, la acest moment Societatea neputând estima durata procesului până la obținerea unei hotărâri definitive.

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

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

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

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

Hotărârea a fost cu drept de apel în termen de 15 zile de la comunicare.

Următorul termen acordat în acest dosar a fost 24 mai 2022, la care 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. 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 Titlul de Proprietate nr. 68.401 emis de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Ilfov la data de 5 februarie 2004 în favoarea Institutului Pasteur S.A., a fost anulat de Judecătoria Sector 6 București.

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

La data de 22.11.2019, Tribunalul București s-a pronunțat și a admis acțiunea formulată de Societate în contradictoriu cu Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice și Municipiul București. Astfel, prin Hotărârea nr. 2651, Tribunalul București a constatat că Societatea are drept de proprietate asupra Terenului. Hotărârea Tribunalului București putea fi atacată cu apel. În cursul anului 2020, Statul Român și Primăria Municipiului București au declarat apel împotriva Hotărârii nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului București. Apelul a fost soluționat de Curtea de Apel București, care prin Decizia nr. 1246 din 06.10.2020, a respins apelurile ca nefondate. În consecință, s-a menținut Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului București ca temeinică și legală.

Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a fost comunicată către Societate în data de 04 octombrie 2021. Statul Român a formulat recurs. Recursul va fi soluționat de Înalta Curte de Casație și Justiție. Dosarul se află pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție, cu prim termen de judecată în data de 06 octombrie 2022.

Nu se așteaptă modificări semnificative în valoarea contabilă a activelor ca urmare a acestui dosar. Consultați Nota 8 pentru detalii despre investiție.

c) Litigiul inițiat de „Asociația EcoCivica”

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

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

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

Primul termen de judecată a fost stabilit în data de 16.09.2022.

25. 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 perioada încheiată la 30 iunie 2022 ale administratorilor sunt aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor.

Tranzacții cu acționarii

În primul semestru al anului 2022, Grupul nu a declarat și nu a plătit dividende acționarilor săi.

26. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Grupului prezintă următoarele evenimente ulterioare datei de 30 iunie 2022, până la data aprobării acestor situații financiare consolidate, care nu necesită ajustarea lor.

a) 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.

b) În trimestrul 3 2022 este planificat să fie semnate de către Grup două credite cu OTP Bank: credit pentru dezvoltare în suma de 34.440 mii EUR și linie de credit în suma de 6.000 mii EUR pentru finanțarea cartierului Teilor din Greenfield Băneasa.

c) În cadrul Plasamentului Privat desfășurat în perioada 18-19 august 2022 au fost subscrise 42.756.138 acțiuni, prețul de subscriere fiind de 0,439 lei per acțiune nouă. În urma acestui plasament, capitalul social al Societății se va majora de la 580.730.953,25 lei la 591.419.987,75 lei, iar primele de emisiune vor crește cu suma de 8.080.910,08 lei.

d) Societatea a încheiat un acord pentru preluarea a 51% din acțiunile R.C.T.I. Company SRL. Procesul se va desfășura în două etape, prima etapă presupunând achiziția de părți sociale, iar cea de-a doua etapă va presupune majorarea capitalului social al R.C.T.I. Company prin subscrierea de către Societate a acțiunilor nou emise. Valoarea tranzacției este de 14,4 milioane lei și include atât prețul de cumpărare al acțiunilor cât și aportul la majorarea de capital social.

R.C.T.I. Company este un jucător important pe piața construcțiilor din România, compania înregistrând la nivelul anului 2021 o cifră de afaceri de aproximativ 95,3 milioane lei și un profit de peste 3 milioane lei.

În prezent Grupul are în derulare cu RCTI Company contracte de antrepriză generală de peste 50 milioane euro, pentru construcția imobilelor din ansamblul Greenfield Băneasa, situat în nordul Capitalei.

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acestora de către:



Constantin Sebeșanu
Director General



Claudiu Bistriceanu
Director Financiar



Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE INTERMEDIARE
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATA LA 30 Iunie 2022**

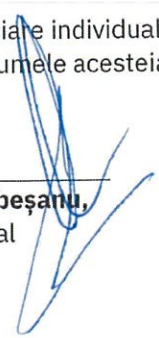
**ÎNTOCMITE ÎN CONFORMITATE CU
ORDINUL MINISTRULUI FINANTELOR PUBLICE
NR 2844/2016 PENTRU APROBAREA REGLEMENTARILOR CONTABILE CONFORME
CU STANDARDELE INTERNATIONALE DE RAPORTARE FINANCIARA**

CONȚINUT:**PAGINA:**

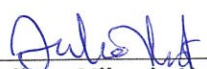
SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	7 – 8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE	9 – 50

	Notă	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	8	17.847	14.162
Imobilizări necorporale		85	144
Active aferente dreptului de utilizare	8	1.699	-
Investiții imobiliare	9	587.918	568.758
Active financiare	11	21.521	56.542
Total active imobilizate		629.070	639.606
Active circulante			
Stocuri	10	341.460	268.290
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	151.373	123.674
Numerar și echivalente de numerar	13	19.494	36.171
Total active circulante		512.327	428.135
Total active		1.141.397	1.067.741
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	588.195	401.214
Prime de capital		31.578	(4.475)
Rezervă din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		34.513	12.389
Acțiuni proprii	15	(841)	(841)
Rezultatul reportat		101.427	289.279
Total capitaluri proprii		757.873	700.567
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	16	123.063	88.830
Datorii comerciale și alte datorii	17	10.722	5.514
Impozit amânat	23	68.490	68.490
Total datorii pe termen lung		202.275	162.834

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acestora de către:


Constantin Sebeșanu,
Director General


Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar


Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

	<u>Notă</u>	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	16	111.776	145,489
Datorii comerciale și alte datorii	17	69.075	57,563
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	18	398	1,288
Total datorii curente		181.249	204,340
Total datorii		383.524	367,174
Total capitaluri proprii și datorii		1.141.397	1,067,741

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acestora de către:

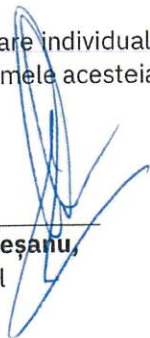

Constantin Sebesanu,
Director General


Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar


Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

	<u>Notă</u>	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	19	19.781	11.852
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		(12.809)	(6.336)
Profit brut		6.972	5.516
Venituri nete din chirii	19	1.703	677
Cheltuieli generale și administrative	20	(10.283)	(8.695)
Cheltuieli de comercializare		(1.692)	(2.193)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	21	1.844	(761)
Amortizare		(435)	(348)
Câștiguri din investiții imobiliare	9	(62)	-
Profit din exploatare		(1.953)	(5.804)
Venituri financiare		3.936	(3.420)
Cheltuieli financiare		(1.786)	6.261
Costuri financiare, net	22	2.150	(2.841)
Profit înainte de impozitare		197	(8.645)
Cheltuieli cu impozitul pe profit	23	-	70
Rezultatul perioadei		197	(8.575)

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acestora de către:


Constantin Sebeșanu,
 Director General


Claudiu Bistriceanu,
 Director Financiar


Iuliana Mihaela Urdă,
 Președintele CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA MODIFICĂRII CAPITALURILOR PROPRII INTERMEDIARĂ
PENTRU PERIOADA DIN 2022, ÎNCHEIATĂ LA 30 Iunie 2022
(toate sumele sunt exprimate în mii Lei, dacă nu este indicat altfel)



	Notă	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2022		401.214	(4.475)	3.001	12.389	(841)	289.278	700.567
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	-	-
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	197	197
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	197	197
Tranzacții cu acționarii societății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	15	-	-	-	-	-	-	-
Dividende acordate		-	-	-	-	-	-	-
Majorare capital social	14	186.981	36.053	-	-	-	(165.923)	57.111
Micșorare capital social prin anulare acțiuni	14	-	-	-	-	-	-	-
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	-	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale					22.124	-	(22.124)	
Transfer rezerve					-	-	(2)	(2)
Rezerve din reevaluare					-	-	-	-
Sold la 30 iunie 2022		588.195	31.578	3.001	34.513	(841)	101.427	757.873

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acesteia de către:

Constantin Sebeșanu,
Director General

Claudiu Bistriceanu,
Director Financiar

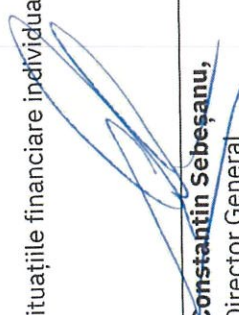
Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII INTERMEDIARĂ
PENTRU PERIOADA DIN 2022, ÎNCHEIATĂ LA 30 Iunie 2022
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)

IMPACT

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

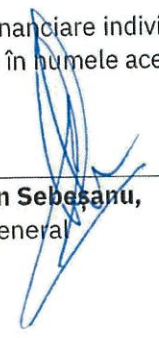
Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acesteia de către:

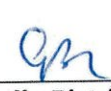

Constantin Sebeșanu,
Director General


Iuliana Mihaela Urdă,
Președintele CA

	Note	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Profit net		197	(8,575)
		(1,671)	3,145
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:			
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	9	-	-
Câștig din cedarea investițiilor imobiliare	9	-	-
Reluarea pierderii din depreciere pentru imobilizări	8	46	-
Amortizarea imobilizărilor corporale	8	435	374
Plăți bazate pe acțiuni	28	-	-
Venituri financiare	22	(3,577)	(3,420)
Costuri financiare	22	1,427	6,261
Alte ajustări din tranzacții fără numerar		(2)	-
(Scădere)/creștere impozit amânat	23	-	(70)
		(62,782)	(36,353)
Ajustări ale fondului de rulment			
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	12	(9,949)	(17,535)
Scăderea plăților anticipate	12	(967)	499
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	9	(68,300)	(42,636)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	17	17,324	25,375
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	18	(890)	733
Impozitul pe venit plătit		-	(2,789)
		(64,256)	(41,783)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare			
Activități de investiții			
Împrumuturi acordate subsidiarelor	27	(38,277)	(13,450)
Rambursări de împrumuturi încasate de la subsidiare	27	18,809	25,231
Învestiții în subsidiare		35,021	(241)
Achiziție de imobilizări corporale	8	(2,540)	(461)
Achiziție de acțiuni proprii	15	-	(1,365)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	9	(17,851)	(6,769)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	8	(1,923)	(283)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	8	60	5
Dobânzi încasate		2,981	4,434
		(3,720)	7,101
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții			

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acestora de către:

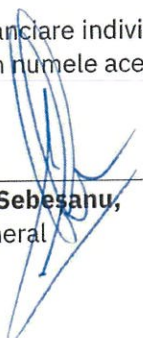

Constantin Sebeșanu,
 Director General

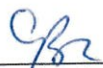

Claudiu Bistriceanu,
 Director Financiar

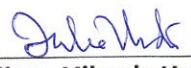

Iuliana Mihaela Urdă,
 Președintele CA

	<u>Note</u>	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	16	81,332	18,389
Rambursarea principalului împrumuturilor	16	(82,809)	(3,306)
Încasări din majorare de capital		58,961	-
Dividendele plătite		(6)	(7)
Dobândă plătită	16	(6,179)	(4,708)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		51,299	10,368
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		(16,677)	(24,314)
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	13	36,171	52,065
Numerar și echivalente de numerar la 30 iunie	13	19,494	27,751

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acesteia de către:


Constantin Sebeșanu,
 Director General


Claudiu Bistriceanu,
 Director Financiar


Iuliana Mihaela Urdă,
 Președinte CA

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

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

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

Structura acționariatului la 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021 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 30 iunie 2022</u>	<u>% acționariat la 31 decembrie 2021</u>
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzioo Management SRL (fosta Actual Invest House SRL)	România	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance SRL	România	Intermedieri financiare	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenwise Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

2. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

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

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

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

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

Managementul executiv al Societății

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

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

3. BAZELE ÎNTOCMIRII

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

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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 tranzacțiilor în anul 2022 având în vedere stocurile existente și proiectele pe care Grupul le derulează în prezent: Greenfield - Cartierul Teilor, Panoramic 1 și 2 și Boreal Plus Constanța.

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

Societatea 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.

4. MONEDA FUNCționalĂ ȘI DE PREZENTARE

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

(a) Moneda străină

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

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

(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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

Terenul nu se amortizează.

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

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

Toate investițiile imobiliare ale Societății deținute pentru a obține chirii sau pentru aprecierea capitalului sau pentru care nu a fost identificată încă cea mai bună 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 reclassificată în imobilizări corporale sau stocuri, valoarea sa justă de la data reclassificării devine costul imobilizării pentru înregistrare ulterioară.

O investiție imobiliară este derecunoscută la cedare sau atunci când investiția imobiliară este permanent scoasă din uz și nu sunt așteptate beneficii economice viitoare din cedare. Orice câștig sau pierdere care

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

rezultă din derecunoașterea proprietății (calculată ca diferență între încasările nete din cedare și valoarea contabilă a activului) este inclus(ă) în contul de profit sau pierdere în perioada în care este derecunoscută.

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

(e) Stocuri

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

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

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

(f) Creanțe comerciale și de altă natură

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

(g) Derecunoașterea activelor financiare

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

(h) Numerar și echivalente de numerar

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

(i) Capitalul social

• Acțiuni ordinare

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

(j) Dividende

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

(k) Acțiuni proprii

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

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

(l) Împrumuturi

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

- **Costurile îndatorării**

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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.

(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 derecunoașterea veniturilor și plată este aproape întotdeauna

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

mai mică de o lună.

(ii) Venituri din refacturarea utilităților

Veniturile din refacturări 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 și la vânzările de proprietăți cu plata integrală, până în momentul în care cumpărătorul încheie contracte cu furnizorii de utilități în nume propriu.

(p) Impozitare

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

• **Impozitul curent**

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

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

• **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.

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 deprecierei. 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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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.

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 cheltuieli pe o bază liniară pe durata leasingului.

(t) Datorii contingente

O datorie contingentă este:

- (a) o obligație potențială apărută ca urmare a unor evenimente anterioare și a cărei existență va fi confirmată doar de apariția sau neapariția 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 ~~30 iunie 2022~~, care furnizează informații suplimentare despre condițiile predominante la data raportării (evenimente de ajustare), sunt reflectate în situațiile financiare.

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

(v) Raportarea pe segmente

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

(w) Investiții în subsidiare și întreprinderi asociate

O subsidiară este o entitate asupra căreia Societatea deține control.

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

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

Societatea determină dacă este 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 (alte decât cele care implică estimări) care au un impact semnificativ asupra sumelor recunoscute și să facă estimări și ipoteze cu privire la valorile contabile ale activelor și pasivelor care nu sunt ușor evidente din alte surse. Estimările și ipotezele asociate se bazează pe experiența istorică și pe alți factori care sunt considerați relevanți.

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

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

Evaluarea investițiilor imobiliare și a imobilizărilor corporale.

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

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

Bunurile imobile sunt evaluate în principal utilizând abordarea comparației vânzărilor. Ipotezele principale 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 sensibilitate a celor trei active cheie este prezentată mai jos:

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 30 iunie 2022 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul pătrat (mii lei)	
Teren din Greenfield Băneasa București	- 11.422	+ 11.422
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	- 7.898	+ 7.898
Teren din Bd. Ghencea	- 6.405	+ 6.405

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

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

(iii) Aspecte juridice

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

(iv) Alocarea costurilor

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

7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

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 2022:

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

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

- IFRS 4: Contracte de asigurare (Amendamente)

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

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

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

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

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

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

- IFRS 17: Contracte de asigurare

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

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

Amendamentele se referă la o inconsecvență identificată între cerințele IFRS 10 și cele ale IAS 28 în legătura cu vânzarea sau contribuția cu active a unui investitor în favoarea entității asociate sau asocierii în participație. Principala consecință a modificărilor este aceea că un câștig sau o pierdere totală este recunoscută atunci când tranzacția implică o întreprindere (indiferent dacă este sau nu sub formă de filială). Un câștig sau o pierdere parțială este recunoscută atunci când o tranzacție implică active care nu reprezintă o întreprindere, chiar dacă acestea sunt sub 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 Societății.

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

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

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 revoca 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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

ulterioare perioadei de raportare. De asemenea, dacă entitățile nu respecta astfel de angajamente viitoare la sfârșitul perioadei de raportare, vor fi necesare prezentări de informații suplimentare. Propunerile vor intra în vigoare pentru perioade de raportare anuala începând la sau după 1 ianuarie 2024 și vor trebui aplicate retrospectiv în conformitate cu IAS 8, în timp ce adoptarea timpurie este permisă. Consiliul a propus, de asemenea, să se amâne în mod corespunzător data intrării în vigoare a amendamentelor din 2020, astfel ca entitățile nu vor fi obligate să schimbe practicile curente înainte de intrarea în vigoare a amendamentelor propuse. Aceste amendamente, inclusiv propunerile incluse în proiectul de expunere, nu au fost încă adoptate de UE. Conducerea a estimat că implementarea acestui amendament nu va avea influența semnificativă asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

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

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

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

8. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

Cost / evaluare	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	18.846	3.520	1.269	8.360	31.995
Achiziții	1.539	160	841	1.923	4,463
Transferuri	(296)	-	-	-	(296)
Cedări	(9)	(46)	(5)	-	(60)
Sold la 30 iunie 2022	20.080	3.634	2.105	10.283	36.102
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2022	14.129	2.571	1.133	-	17.833
Amortizarea în cursul anului	234	99	42	-	375
(Reluarea)/Pierderi din depreciere	97	-	-	-	97
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	(46)	(4)	-	(50)
Sold la 30 iunie 2022	14.460	2.624	1.171	-	18.255
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2022	4.718	949	136	8.360	14.162
La 30 iunie 2022	5.620	1.010	934	10.283	17.847

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

	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)
Sold la 31 decembrie 2021	18.846	3.520	1.269	8.360	31.995
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere 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 depreciere	(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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Tipuri de contracte de leasing

30-Jun-22	Număr contracte	Plăți fixe	Plăți variabile	Sensitivitate
Autoturisme	19	100%	-	-
Total	19	100%	-	-

Active aferente dreptului de utilizare

	Autoturisme	Terenuri si clădiri	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	-	-	-
Intrări	1.699	-	1.699
Amortizare	-	-	-
Modificări contractuale	-	-	-
Ajustări pentru plăți variabile	-	-	-
Ajustări curs valutar	-	-	-
Sold la 30 iunie 2022	1.699	-	1.699

Dreptul de utilizare a activelor luate în leasing se amortizează liniar pe perioada contractului de leasing.

În 2021 Societatea nu a avut active importante luate în leasing.

Terenuri și clădiri:

În primul semestru al anului 2022, s-au achiziționat active în valoare de 1.534 mii lei, reprezentate de un teren în cartierul Greenfield.

Amortizarea înregistrată în primul trimestru al anului 2022 pentru construcțiile deținute este de 234 mii lei, metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

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

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

În primul semestru al anului 2022, achizițiile de mașini, echipamente și mijloace de transport au fost în valoare de 160 mii lei, reprezentate de echipamente de birou (laptopuri, telefoane, servere, etc), ieșirile reprezentând 46 mii lei.

Mobilier și instalații:

În primul semestru al anului 2022, s-au achiziționat mobilier și instalații în valoare de 841 mii lei. Amortizarea în valoare de 42 mii lei a fost calculată folosind metoda liniară.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Active aflate în construcție:

Valoarea imobilizărilor aflate în construcție a crescut în primul trimestru al anului 2022 cu 1.923 mii lei reprezentând investiția în clădirea pentru birourile Societății.

În valoarea imobilizărilor corporale în curs de construcție au fost capitalizate costuri financiare în valoare de 26 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

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare		
Sold la 1 ianuarie	568.758	456.768
Intrări prin achiziție	19.160	28.901
Intrări (Transfer din stocuri)	-	-
Ieșiri (Transfer în stocuri)	-	(2.899)
Ajustări de valoare	-	2.548
Vânzări și scoateri din evidență	-	(5.321)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	-	86.761
Sold la 30 iunie	587.918	568.758

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

Principalele terenuri din investiții imobiliare

Activ	30 iunie 2022		31 decembrie 2021	
	mp	mii lei	mp	mii lei
Teren Greenfield Băneasa (București)	200.719	228.431	200.719	228.431
Teren Bd. Barbu Văcărescu (București)	25.424	157.961	25.424	157.961
Teren Bd. Ghencea (București)	258.895	128.106	258.895	128.106
Total	485.038	514.498	485.038	514.498

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 26.

Intrările de investiții imobilizate reprezintă lucrările de construcție la Greenfield Plaza în valoare de 18.064 mii lei și capitalizarea dobânzii și a diferențelor de curs valutar conform IAS 23 în valoare de 1.309 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.

Tehnici de evaluare

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

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

Activ	Principalii parametrii la 31 decembrie 2021
Teren din 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
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
Teren din Bd. Ghencea	- Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 90 - 150 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de -25%

Valoarea contabilă terenurilor gajate la 30 iunie 2022 este 185.152 mii lei (31 decembrie 2021 este 156.709 mii lei).

10. STOCURI

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Produse finite și produse destinate revânzării	17.178	28.208
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	92.082	92.742
- Costuri de dezvoltare și construcție	232.200	142.631
	341.460	268.291
Stocurile sunt reprezentate de:		
	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Proiect rezidențial Greenfield	236.712	193.011
Teren și costuri de dezvoltare Constanța	95.847	60.834
Alte stocuri	8.901	14.446
	341.460	268.291

Terenurile cu o valoare contabilă de 130.757 mii lei la 30 iunie 2022 (31 decembrie 2021 : 143.075 mii lei) constau din terenuri deținute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București și Constanța, precum și terenuri pe care Societatea intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 17.168 mii lei la 30 iunie 2022 (31 dec 2021: 28.208 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Valoarea contabilă la 30 iunie 2022 a stocurilor gajate este de 144.581 mii lei (la 31 dec 2021: 12.404 mii lei) (a se vedea Nota 16).

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 primul semestru al anului 2022 este 428 mii lei.

O parte din proiectul Greenfield (construcția ansamblului Panoramic) este finanțată de First Bank. Dobânda capitalizată în primul semestru al anului 2022 în valoarea proiectelor este 362 mii lei.

Conform prevederilor IAS23, costul aferent împrumuturilor generale a fost capitalizat în valoarea activelor eligibile utilizând o rată medie ponderată ținând cont de totalul împrumuturilor generale obținute de Societate. Valoarea dobânzii și a diferențelor de curs capitalizate în valoarea proiectelor în curs este de 3.483 mii lei.

Mai multe detalii despre creditele societății sunt prezentate în Nota 16.

11. ACTIVE FINANCIARE

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

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociații:

30 iunie 2022			
	Procent deținere	Valoarea brută	Valoare contabilă
Spatzioo Management (fosta Actual Invest House)	6,23%	110	110
Clearline Development and Management	100%	22.420	14.397
Bergamot Developments	99%	6.770	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		29.544	21.521

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

Clearline Development&Management SRL deține un procent de 93,77% în Spatzioo Management SRL (fosta

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Actual Invest House S.R.L.).

- a) Spatzioo Management SRL (fosta 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.

12. CREAȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREAȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	30-Iun-2022	31-Dec-21	30-Iun-2022	31-Dec-21
Creanțe comerciale	3.898	6.063	-	-
Creanțe de la subsidiare	4.460	92.012	-	-
Debitori diverși	5.453	3.238	-	-
Creanțe împotriva Statului	12.657	7.008	-	-
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	10.364	10.817	-	-
Alte creanțe	114.541	4.535	-	-
	151.373	123.674	-	-

Societatea a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare brută de 2.052 mii lei (31 decembrie 2021: 2.151 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neîncasate:

Sold la 01.01.2022

2.151

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Reversare provizion (creanțe încasate)	(99)
Constituire provizion nou	-
Sold la 30.06.2022	2.052

La 30 iunie 2022, societatea nu are creanțe comerciale și/sau alte creanțe gajate.

13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Conturi curente	19.453	36.162
Numerar	7	9
Avansuri de numerar	34	-
	<u>19.494</u>	<u>36.171</u>

Societatea deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 240 mii lei (31 decembrie 2021: 553 mii lei) reprezintă numerar restricționat. Numerarul restricționat este supus unor restricții comerciale sau legale (cash colateral pentru scrisori de garanție, cash colateral pentru plata dividendelor neridicate etc).

14. CAPITAL SOCIAL

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Capital subscris vărsat	580.731	393.750
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	<u>588.195</u>	<u>401.214</u>

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

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
		%
Gheorghe Iaciu	58.83%	59.97%
Andrici Adrian	22.88%	15.98%
Persoane juridice	9.86%	12.45%
Alți acționari	8.43%	11.60%
	<u>100.00%</u>	<u>100%</u>

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

În data de 20.08.2021 Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor Societății a aprobat delegarea și autorizarea Consiliului de Administrație să decidă și să implementeze majorarea capitalului social al Societății, prin aport în numerar, prin una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare noi, a căror valoare nominală să nu depășească 193.750.000 lei. De asemenea Consiliul de Administrație a fost autorizat ca, pentru fiecare dintre majorările realizate până la nivelul capitalului social autorizat, să poată decide

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

restrângerea sau ridicarea dreptului de preferință al acționarilor existenți de a subscrie noile acțiuni. Ulterior în data de 20.09.2021 Consiliul de Administrație al Societății a hotărât oferirea acțiunilor nou emise spre subscriere în cadrul unui plasament privat.

În data de 01.02.2022 a fost înregistrată majorarea de capital social, prin emiterea de noi acțiuni, prin plasament privat. Ca urmare a majorării s-au emis 84.231.295 noi acțiuni și s-a majorat capitalul social cu valoarea de 21.057.823,75 lei. În urma majorării capitalului social prin plasament privat, capitalul social al Societății s-a majorat de la 393.750.000 lei la 414.807.823,75 lei, noul număr total de acțiuni fiind de 1.659.231.295.

În data de 30.06.2022 capitalul social al Societății a fost majorat cu suma de 165.923.129,50 lei, prin încorporarea parțială a rezultatului reportat nerepartizat în exercițiile financiare precedente. Majorarea capitalului a fost realizat prin emiterea unui număr de 663.692.518 acțiuni noi. Fiecărui acționar înregistrat în Registrul Acționarilor Societății la data de înregistrare 21.07.2022 i s-a alocat 2 (doua) acțiuni gratuite la 5 (cinci) acțiuni deținute. În urma majorării capitalului social, valoarea totală reprezintă 580.730.953,25 lei, fiind împărțit în 2.322.923.813 acțiuni, fiecare având o valoare nominală de 0,25 lei.

Dividende

În cursul anului 2022, până la data de 30 iunie 2022, Societatea nu a declarat dividende.

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

15. ACȚIUNI PROPRII

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Sold la 1 ianuarie 2022/2021	841	2.675
Achiziție acțiuni proprii	-	1.365
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	(2.500)
Plăți pe bază de acțiuni	-	(699)
Sold la 30 iunie 2022/ 31 decembrie 2021	841	841

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 societății.

La 30 iunie 2022, Societatea are în sold 1.370.920 acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 841 mii lei (decembrie 2021: 841 mii lei). În primele 6 luni din 2022, Societatea nu a acordat acțiuni angajaților sau 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.

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	90.515	56.264
Obligațiuni emise	32.548	32.566
	123.063	88.830
Datorii pe termen scurt		
Obligațiuni emise	49.874	23.933
Împrumuturi pe termen scurt	61.902	121.556
	111.776	145.489

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadență	Valoarea creditului în moneda originală	Sold la 30 iunie 2022*	Sold la 31 decembrie 2021*
Credit Value Investments	EUR	1/11/2022	12.000	-	61.535
Obligațiuni listate la Bursa de Valori București S.A	EUR	12/19/2022	12.525	61.755	59.975
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	12/24/2026	6.581	32.548	32.612
Total obligațiuni				94.303	154.122
First Bank	EUR	8/5/2023	5.921	22.362	24.375
First Bank	RON	8/5/2023	4.500	2.762	1.731
CEC Bank	EUR	11/27/2023	9.880	36.378	17.958
CEC Bank	RON	1/27/2023	3.500	2.897	1.633
Garanti BBVA	EUR	6/15/2024	4.250	38.963	21.030
Libra Internet Bank	EUR	10/5/2024	4.000	12.521	13.470
Alpha Bank	EUR	6/8/2029	20.000	15.989	-
TechVentures Bank	EUR	1/6/2025	2.000	8.517	-
Total împrumuturi bancare				140.389	80.197
Dobânda				147	147
Total				234.839	234.319

Rata dobânzii la care se împrumută societatea este între 8,94% și 9,19% pentru creditele în lei, între 2,85% și 4,23% pentru creditele în EUR și între 5,75% și 6,40% pentru obligațiunile emise.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

	Obligațiuni	Împrumuturi	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	152.261	82.058	234.319
Trageri	-	81.332	81.332
Plăți	(59.837)	(22.972)	(82.809)
Diferențe curs valutar	2.026	(29)	1.997
Sold la 30 iunie 2022	94.450	140.389	234.839

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%, 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 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 6.580 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 facilitatea a doua, în valoare de 4.500 mii lei reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 30 de luni de la momentul acordării.

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

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

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

În iunie 2022, Societatea a contractat un al doilea credit denominat în EUR de la Garanti Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este 4.500 mii EUR, cu maturitate în 25 de luni de la acordare.

În iunie 2022 Societatea a contractat un credit denominat în EUR de la Alpha Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este 20.000 mii EUR, cu maturitate în 84 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 30 iunie 2022.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

17. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Datorii pe termen lung		
Garanții	9.630	
Datorii aferente contractelor de leasing	1.092	5.514
	10.722	5.514
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	20.551	21.373
Avansuri primite de la clienți	37.253	28.149
Datorii aferente contractelor de leasing	336	-
Datorii fiscale	392	
Datorii către angajați	788	
Dividende de plată	182	187
Datorii în relație cu părți afiliate	-	(145)
Alte datorii	9.573	7.998
	69.075	57.562
TOTAL	79.797	63.076

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.

Datorii aferente contractelor de leasing

	Autoturisme	Terenuri si clădiri	Total
Sold inițial 01.01.2022	-	-	-
Intrări	1.699	-	1.699
Cheltuieli cu dobânda	2	-	2
Modificări contractuale	-	-	-
Ajustări pentru plăți variabile	-	-	-
Plăți de rate	(387)	-	(387)
Ajustări curs valutar	-	-	-
Sold final 30 iunie 2022	1.314	-	1.314

Valoarea de piață a datoriilor aferente contractelor de leasing aproximează valoarea lor contabilă. In august 2021 Societatea a semnat un contract cadru de leasing cu Porsche Leasing Romania IFN SA pentru livrarea a 19 autoturisme electrice. In mai 2022, autoturismele au fost livrate si s-au încheiat contracte individuale de leasing pentru fiecare autoturism.

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

18. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2022	271	1.017	1.288
Provizioane constituite în cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate în cursul perioadei	-	(890)	(890)
Sold la 30 iunie 2022	271	127	398

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

Provizioanele în valoare de 398 mii lei la 30 iunie 2022 sunt reprezentate de:

- 271 mii lei provizion constituit pentru un litigiu în legătură cu una din casele vândute în cartierul Boreal din Constanța
- 127 mii lei provizioane pentru concedii neefectuate.

19. VENITURI

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale și terenuri	19.277	11.585
Alte venituri	504	267
	19.781	11.852

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Greenfield Băneasa București	19.277	11.585
	19.277	11.585

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

20. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Consumabile	371	145
Servicii prestate de terți	3.643	3.569
Costuri cu personalul	6.269	4.981
	<u>10.283</u>	<u>8.695</u>

21. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Alte venituri din exploatare	1.704	(1.002)
Cheltuieli cu chiriile	(55)	231
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	90	(5)
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	987	18
Alte cheltuieli din exploatare	(147)	1.519
Deprecierea creanțelor comerciale, net	(1.275)	-
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	(301)	-
Deprecierea stocurilor, net	841	-
	<u>1.844</u>	<u>761</u>

22. COSTURI/VENITURI FINANCIARE

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Cheltuieli cu dobânzile	(1.178)	(4.875)
Venituri din dobânzi	2.985	3.420
Rezultat din schimbul valutar	592	(1.357)
Alte (venituri)/cheltuieli financiare	(249)	(29)
	<u>2.150</u>	<u>(2.841)</u>

23. IMPOZIT PE PROFIT

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>30 iunie 2021</u>
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	-	(70)
Impozit pe profit curent	-	-
Total cheltuieli cu impozitele	<u>-</u>	<u>(70)</u>

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	151.373	123.674
Numerar și echivalente de numerar	13	19.494	36.171
		170.867	155.378

Creanțe comerciale și alte creanțe

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

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

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
România	151.373	123.674
	<u>151.373</u>	<u>123.674</u>

Numerar și echivalente de numerar

La 30 iunie 2022 Societatea a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 19.494 mii lei (31 decembrie 2021: 37.901 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute la bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

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

(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.

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

	<u>30 iunie 2022</u>	<u>Mediu pentru 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>	<u>Mediu pentru 2021</u>
EUR	4,9454	4,9456	4,9481	4,9204

25. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 30 iunie 2022, Societatea nu avea angajamente de capital contractate.

26. CONTINGENTE

La data acestor situații financiare consolidate, 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 și a includerii acestora în situațiile financiare.

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

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

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

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

În anul 2020, la data de 23 decembrie 2020, Tribunalul Cluj a pronunțat următoarea soluție în Dosarul 79/1285/2012:

respinge, ca neîntemeiată, cererea precizată formulată de Societate. Societatea a formulat apel care urmează a fi judecat de Curtea de Apel Cluj, la acest moment Societatea neputând estima durata procesului până la obținerea unei hotărâri definitive.

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

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

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

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

Hotărârea a fost cu drept de apel în termen de 15 zile de la comunicare.

Următorul termen acordat în acest dosar a fost 24 mai 2022, la care 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. 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 Titlul de Proprietate nr. 68.401 emis de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Ilfov la data de 5 februarie 2004 în favoarea Institutului Pasteur S.A., a fost anulat de Judecătoria Sector 6 București.

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

La data de 22.11.2019, Tribunalul București s-a pronunțat și a admis acțiunea formulată de Societate în contradictoriu cu Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice și Municipiul București. Astfel, prin Hotărârea nr. 2651, Tribunalul București a constatat că Societatea are drept de proprietate asupra Terenului. Hotărârea Tribunalului București putea fi atacată cu apel. În cursul anului 2020, Statul Român și Primăria Municipiului București au declarat apel împotriva Hotărârii nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului București. Apelul a fost soluționat de Curtea de Apel București, care prin Decizia nr. 1246 din 06.10.2020, a respins apelurile ca nefondate. În consecință, s-a menținut Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului București ca temeinică și legală.

Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a fost comunicată către Societate în data de 04 octombrie 2021. Statul Român a formulat recurs. Recursul va fi soluționat de Înalta Curte de Casație și Justiție. Dosarul se află pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție, cu prim termen de judecată în data de 06 octombrie 2022.

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

c) Litigiul inițiat de „Asociația EcoCivica”

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

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

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

Primul termen de judecată a fost stabilit în data de 16.09.2022.

27. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIATE

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
Spatzioo Management S.R.L. (fosta 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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile afiliate la și pentru perioadele încheiate la 30 iunie 2022 și 31 decembrie 2021.

	Tranzacții pentru perioada încheiată la		Sold la	
	30 iunie 2022	30 iunie 2021	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Vânzarea de bunuri și servicii				
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management S.R.L. (fosta Actual Invest House S.R.L.)	19	29	42	43
Clearline Development and Management	3	3	77	73
Bergamot Developments	3	483	204	329
Bergamot Developments Phase II	3	305	365	361
Impact Finance Developments	3	12	6	2
Greenfield Copou Residence	3	3	339	336
Greenfield Copou Residence Phase II	3	3	10	7
Greenfield Property Management	3	-	8	5
Greenwise Development	3	3	10	7
	43	841	1.061	1.163

	Tranzacții pentru perioada încheiată la		Sold la	
	30 iunie 2022	30 iunie 2021	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Achiziții de bunuri și servicii				
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management S.R.L. (fosta Actual Invest House S.R.L.)	555	383	441	145
Clearline Development and Management	-	6	0	1
Greenfield Copou Residence	-	4	-	-
	555	393	441	146

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Împrumuturi acordate	Sold la	
	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	135	85
Bergamot Developments	19.332	-
Bergamot Developments Phase II	37.087	39.347
Impact Finance	-	-
Greenfield Copou Residence	45.586	43.240
	102.140	82.672

Creanțe dobânzi împrumuturi acordate subsidiarelor	Sold la	
	30 iunie 2022	31 decembrie 2021
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	16	13
Bergamot Developments	-	140
Bergamot Developments Phase II	37.087	5.406
Greenfield Copou Residence	4.168	2.489
	41.271	8.048

Venituri din dobânzi	Tranzacții pentru perioada încheiată la	
	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	3	10
Bergamot Developments	-	4.918
Bergamot Developments Phase II	1.298	4.829
Greenfield Copou Residence	1.680	1.209
	2.981	10.966

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 perioada încheiată la 30 iunie 2022 ale administratorilor sunt aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor.

28. PLĂȚI PE BAZĂ DE ACȚIUNI

În august 2021, Consiliul de Administrație a decis implementarea programului de tip „Stock Option Plan” pentru perioada 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 mii acțiuni nominative („Acțiunile Rezervate”).

În anul 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. Costul mediu suportat de Societatea mamă cu achiziționarea acestor acțiuni a fost 1.675 mii lei (1,39 lei/acțiune).

29. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Societății prezintă următoarele evenimente ulterioare datei de 30 iunie 2022, până la data aprobării acestor situații financiare individuale, care nu necesită ajustarea lor.

a) 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.

b) În trimestrul 3 2022 este planificat să fie semnate de către Grup două credite cu OTP Bank: credit pentru dezvoltare în suma de 34.440 mii EUR și linie de credit în suma de 6.000 mii EUR pentru finanțarea cartierului Teilor din Greenfield Băneasa.

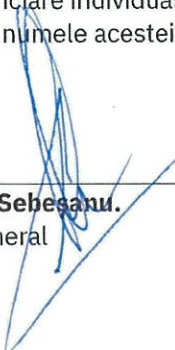
c) În cadrul Plasamentului Privat desfășurat în perioada 18-19 august 2022 au fost subscrise 42.756.138 acțiuni, prețul de subscriere fiind de 0,439 lei per acțiune nouă. În urma acestui plasament, capitalul social al Societății se va majora de la 580.730.953,25 lei la 591.419.987,75 lei, iar primele de emisiune vor crește cu suma de 8.080.910,08 lei.

d) Societatea a încheiat un acord pentru preluarea a 51% din acțiunile R.C.T.I. Company SRL. Procesul se va desfășura în două etape, prima etapă presupunând achiziția de părți sociale, iar cea de-a doua etapă va presupune majorarea capitalului social al R.C.T.I. Company prin subscrierea de către Societate a acțiunilor nou emise. Valoarea tranzacției este de 14,4 milioane lei și include atât prețul de cumpărare al acțiunilor cât și aportul la majorarea de capital social.

R.C.T.I. Company este un jucător important pe piața construcțiilor din România, compania înregistrând la nivelul anului 2021 o cifră de afaceri de aproximativ 95,3 milioane lei și un profit de peste 3 milioane lei.

În prezent Societatea are în derulare cu RCTI Company contracte de antrepriză generală de peste 50 milioane euro, pentru construcția imobilelor din ansamblul Greenfield Băneasa, situat în nordul Capitalei.

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 29 august 2022 și semnate în numele acestora de către:



Constantin Sebeșanu.
Director General



Claudiu Bistriceanu.
Director Financiar



Iuliana Mihaela Urdă.
Președintele CA

DECLARATIE

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

Prin prezenta declarăm că, după cunoștințele noastre, situațiile financiar-contabile anuale (individuale și consolidate) la 30 iunie 2022 întocmite în conformitate cu standardele contabile aplicabile oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere ale Societății și respectiv ale subsidiarelor sale incluse în procesul de consolidare a situațiilor financiare, și Rapoartele Consiliului de Administrație (asupra situațiilor financiare consolidate întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 cu modificările și clarificările ulterioare) cuprind o analiză corectă a dezvoltării și performanțelor Societății și respectiv ale subsidiarelor sale incluse în procesul de consolidare a situațiilor financiare, precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini specifice activității desfășurate.

Președinte al Consiliului de Administrație

Mihaela Iulia Urda

Director General

Constantin Sebesanu

Director Financiar

Claudiu Bistriceanu



IMPACT

Developing Sustainable Communities
Since 1991

SEMIANNUAL REPORT H1 2022

29 AUGUST 2022



TABLE OF CONTENTS

HIGHLIGHTS	2
OPERATIONAL ACTIVITY	4
FINANCIAL RESULTS	10
IMPACT ON THE CAPITAL MARKET	12
EPRA NET ASSET VALUE	13
OTHER MATTERS	15
APPENDIX 1 – RATIOS	18

Report date: 29 August 2022

Issuing company: IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Registered office: 31 – 41 Street, Drumul Padurea Mogosoaia, 014043, Bucharest, District 1

Phone: +4021– 230.75.70/71/72, fax: +4021– 230.75.81/82/83

Fully subscribed and paid-up capital: RON 580,730,953.25

Regulated market where the issued securities are traded: Bucharest Stock Exchange

The EUR/RON exchange rate on 30 of June 2022 is RON 4.9454

HIGHLIGHTS

THE FIRST 6 MONTHS OF 2022 (“6M 2022 / H1”)

Significant increase in EBITDA due to 45% sales increase

KEY FINANCIAL AND OPERATIONAL MATTERS

- **287 units sold and pre-sold**, out of which **177 pre-sales** and reservations as of 30 of June 2022 with a value of **EUR 26.7 million (RON 132.4 million)**, which will be registered as revenues as the apartments will be completed in the following quarters, and **110** apartments sold in H1 2022 (76 in H1 2021) with corresponding revenues of **EUR 18.3 million (RON 90.3 million)** recorded in the same period.
- **618 pre-sold units** including reservations on 30 of June 2022, with a value of **EUR 73.42 million (RON 363.1 million)**.
- In H1 2022 the **gross margin** continued its improvement trend compared to the corresponding period of the previous year, increasing at **39%** vs. 31%, with a **consistent increase of 64%** of the gross profit.
- On 30 of June 2022, the total value of assets adjusted to fair value in accordance with EPRA standards is **EUR 317 million**.
- Within the private placement launched on 3 January 2022, 84,231,295 new shares were subscribed 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.
- **GREENFIELD PLAZA BANEASA** will be opened during Q4 2022. GREENFIELD PLAZA BANEASA is a community centre with a strip-mall and a wellness centre covering the communities' necessities.
- IMPACT has a valuable land portfolio (approximately **73.50 ha**) which has a development potential projects: BUCUREȘTI - GREENFIELD BĂNEASA (new phases), LUXURIA CITY CENTER, GREENFIELD WEST, CONSTANȚA - BOREAL PLUS (new phases), IAȘI - GREENFIELD COPOU, with an estimated market value of **EUR 1,5 billion**.

OUTLOOK FOR THE NEXT 12 MONTHS

- **Start Pre-Sales** for project phases for which construction is estimated to start in H2 2022 - 2023.
- Continue sales for apartments that were completed at the end of 2021 – LUXURIA EXPOZITIEI, completed phases of **GREENFIELD BANEASA** and **BOREAL PLUS**.
- Completion of **732** apartments in GREENFIELD BANEASA and **209** apartments in BOREAL PLUS (sales estimated to start in Q4 2022).
- Closing sales and recognising revenue for **97** apartments in GREENFIELD BANEASA (Panoramic) finished in June 2022.
- Completion and start of use for **GREENFIELD PLAZA BANEASA**.
- Obtain building permits and starting the works for related phases in **GREENFIELD BANEASA** and **GREENFIELD COPOU**.
- Obtain 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.
- RCTI integration in IMPACT Group subject to completion of all steps as per signed agreements and legal provisions.

OTHER ASPECTS

- Details regarding the litigation in which IMPACT is involved can be visible in the OTHER ASPECTS section and the notes to the financial statements as of June 30, 2022.
- As part of the private placement to increase the share capital held on August 18-19, 42,756,138 new shares were subscribed at a subscription price of RON 0.439 per new share.

OPERATIONAL ACTIVITY

THE FIRST 6 MONTHS OF 2022

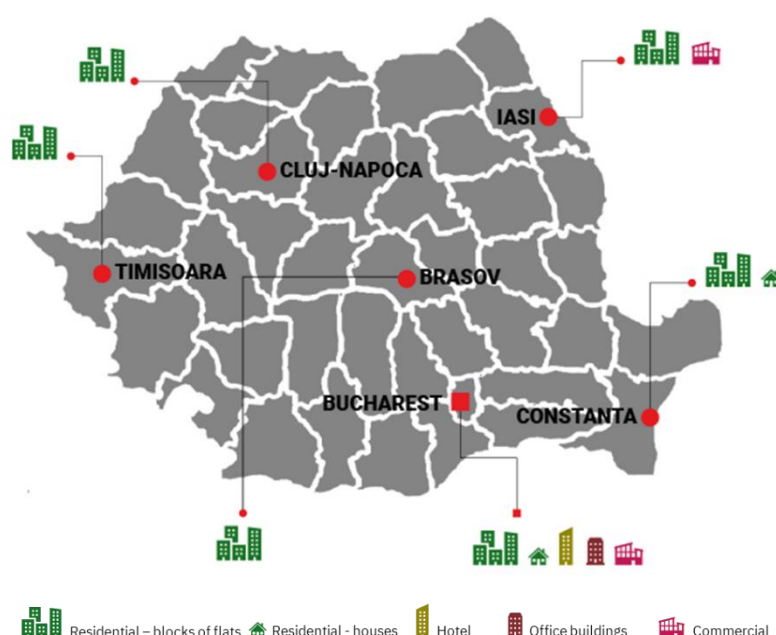
PROJECTS IN DEVELOPMENT

IMPACT is committed to develop sustainable communities, with a focus on medium affordable housing projects. Environmental and social aspects are very important to **IMPACT** and are translated into the developed projects that are planned to be GREEN (eg BREEAM Excellent certification, nZEB construction standard applicable to all authorized projects from January 2021), the use of energy sources renewable, low-emission energy, electric and human mobility, extensive 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.

During H1 2022, **IMPACT** focus was 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 S2 2022-2023, projects developed on the landbank already owned. 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.

During first half of 2022, **IMPACT** disassembled and tabulated the last 130 apartments of the LUXURIA EXPOZITIEI project.



Projects in development on the landbank owned

Construction started

- GREENFIELD BANEASA in Bucharest
- BOREAL PLUS in Constanta

Construction estimated to start in 2022 - 2024

- GREENFIELD COPOU RESIDENCE in Iasi
- LUXURIA CITY CENTER in Bucharest
- GREENFIELD WEST in Bucharest

Development strategy 2022 – 2027, residential developments estimate in summary

Project	Geo	Project Total		Under construction		Pipeline		GDV Estimated 2022-2027
Name Location Phases	City	GBA Sqm	Units	Units	Sqm	Units	Sqm	Th. Eur
Greenfield Băneasa Phases 1,2,3	București	68,953	732	732	68,953	-	-	94,184
Greenfield Băneasa Phases 4,5	București	38,404	435	435	38,404	-	-	59,577
Greenfield Băneasa Phases 6,7	București	50,346	598	-	-	598	50,346	83,679
Greenfield Băneasa Phases 8,9,10	București	228,025	2,485	-	-	2,485	228,025	63,968
Luxuria City Center	București	80,000	596	-	-	596	80,000	230,850
Greenfield West	București	494,040	5,528	-	-	5,528	494,040	301,306
Greenfield Copou	Iași	99,044	1,062	-	-	1,062	99,044	154,856
Boreal Plus (exclusive apartments)	Constanța	63,658	673	673	63,658	-	-	74,307
Total		1,122,470	12,109	1,840	171,015	10,269	951,455	1,062,727

The table refer to total units in pipeline, estimated as of 30 June 2022.

The Under-construction figures refer to projects with building permit.

The Pipeline figures refer to projects with land, w/o building permit.

GBA represents the Gross Building Area of the Project, excluding parking

GDV – 2022-2027 estimations, the rest of the figures are total project estimates

New projects at the national level can be added to the above-mentioned projects, as new plots of land will be acquired to replace developed land, aligned with Company strategy.

GREENFIELD BANEASA RESIDENCE

- Flagship project located in the northern area of Bucharest, framed on two sides by 900 ha of woodland: Baneasa Forest and Tunari Forest.
- Started in 2007, with **6,839 units** in total, of which 2,589 units completed as at 30 of June 2022.
- Currently Zoning (PUZ) for more than **4,388 units**, of which **1,305 units** with building permit and **598 units** with the process for obtaining the building permit started.
- Out of the 1,305 units mentioned above, 138 units finalised as of 30 June 2022 (97 finalised in H1 2022 and the rest in 2021)
- Construction was started for **732 units**.
- Value added to the project through **GREENFIELD PLAZA BANEASA**, a community centre with a strip-mall (extensive stores network covering the communities' necessities) and a wellness centre (indoor swimming pools, outdoor swimming pool, tennis courts, squash facilities, dedicated spinning room and other gym facilities) currently in commissioning process.
- Also includes the Company's office building.
- The public school and kindergarten to be constructed by the City Hall on the land donated by the Company, the building permit for public school being issued in September 2021.
- STB terminal with two bus lines that allows connexion to metro.
- Other facilities planned for residents: church, nursery.

BOREAL PLUS

- Located in the northern area of Constanta with quick access to the highway, city centre and learning facilities (campus and university), Ovidiu's hospital, close to commercial centres and with a view to Siutghiol lake and Black Sea.
- **691 units**, of which the building permit was obtained for **673 apartments** (332 apartments permitted in H1 2022) and **18 villas**.
- The **18 villas** were completed in October 2021 with 1 being sold in the same month.
- The complex facilities include kindergarten, playground, a small park for residents, panoramic view of the lake and the sea, well-dimensioned and compartmentalized units, very good quality finishes (premium),
- contemporary architecture and design, large shopping malls in proximity (like Tom and Vivo), hypermarkets, supermarkets in proximity (Carrefour, Mega Image, Kaufland, Penny Market and Auchan), other convenience stores.

LUXURIA CITY CENTER

- Located in Barbu Văcărescu Av., near the central and business areas of Bucharest, one of the hottest areas for real estate development in the recent years.
- A future premium project, which will offer a spectacular view over the city, being surrounded by parks and lakes. With an unique architecture and concept, the new project aims to raise the quality standard of housing in the premium segment.
- It is planned to initiate the process for obtaining the building permit.

GREENFIELD WEST

- 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 to meet the demand of multinationals.
- Continuing the brand message, the new neighbourhood will create a community responsible for the environment, interested in a healthy life.
- Zoning (PUD) in place, process for obtaining building permits started.
- To include **GREENFIELD WEST PLAZA**, a community centre that includes a strip-mall, gym and wellness centre.

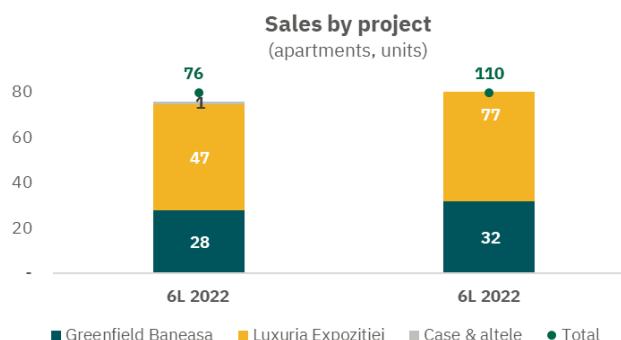
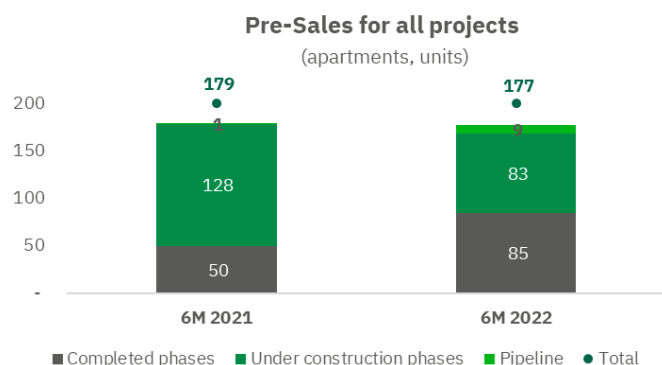
GREENFIELD COPOU RESIDENCE

- Located on Copou Hill, close to botanical garden one of the best locations in Iasi city.
- The ensemble will integrate harmoniously amid environment, through low-height buildings and the inclusion of large green spaces.
- The buildings 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
- Zoning (PUZ) in place, process for obtaining building permits started.
- To include **GREENFIELD PLAZA COPOU**, a community centre that includes a strip-mall, gym and wellness centre.
- The complex facilities include 15,000 sqm of green spaces, ensuring relaxing areas and playgrounds, kindergarten and after-school, fitness centre.

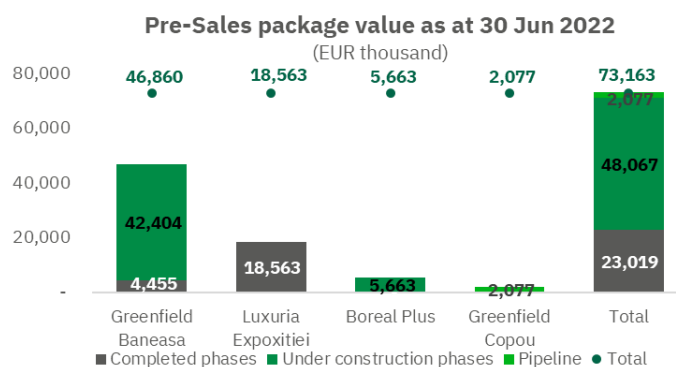
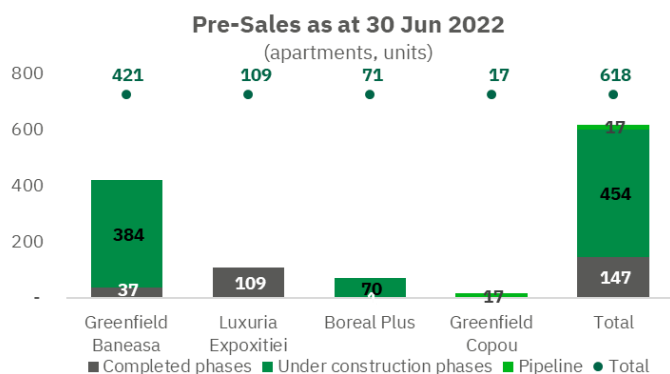
PRE-SALES AND SALES

Pre-Sales for H1 2022

In the first 6 months of 2022, **177** apartments were pre-sold (**15,135 sqm**, built saleable area) that will be registered as revenues once sold, when apartments are delivered to customers and the sale-purchase contracts are concluded.



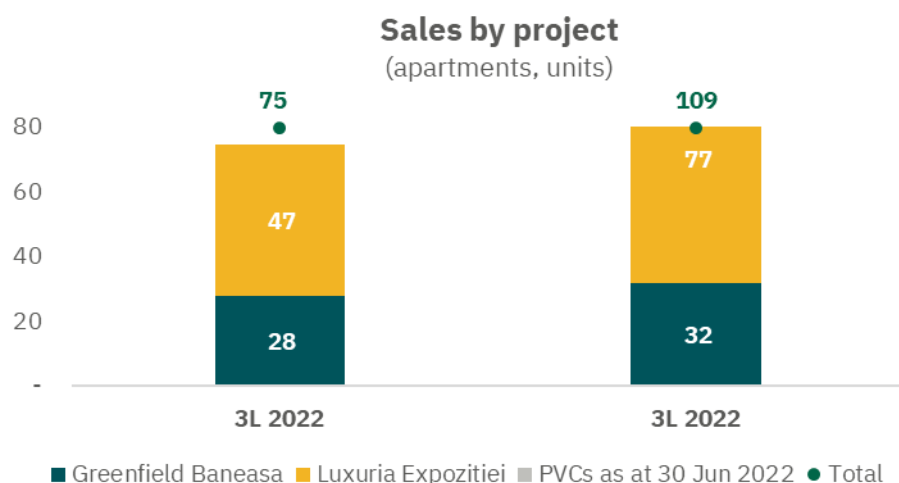
Thus, as of 30 of June 2022, **IMPACT** had contracted (from the beginning of the projects to 30 June 2022) pre-sale contracts and reservations for **618 apartments** (48,661 sqm) with a value of **EUR 73.42 million**



As of 30 June 2022 IMPACT has a stock of pre-sale contracts and reservation of 472 units (package value of EUR 50 million) that are estimated to be translated in revenues in S2 2022-2024 out of 379 units (package value EUR 35.3 million) related to projects not yet finalised.

Sales for H1 2022

Sales recorded and recognized as income in H1 2022 reflect the new development cycle of **IMPACT**'s projects, as such projects under development and future developments will contribute to revenues as they are completed, and sales are made.



H1 2022: 110 units, out of which **32** apartments in GREENFIELD BANEASA and **77** LUXURIA EXPOZITIEI.

Additionally, 50 individual parking spots were sold.

H1 2021: 28 apartments in GREENFIELD BANEASA and **47** LUXURIA EXPOZITIEI.

Additionally, **74** individual parking spots were sold.

Pre-Sales and Sales for completed and under construction project phases as of 30 of June 2022

As of June 30, 2022, IMPACT had **1,840 units** under construction (with building permits), out of which **941 units** were under construction and **567 units** are expected to begin construction in 2022/2023.

Approximately **36.8%** of under construction units were pre-sold as at 30 of June 2022.

Completed phases on projects as 30 of June 2022

Project	City	Total Apartments	Sales	Pre-Sales	Sales & Pre-Sales		Available for sale
		units	units	units	units	%	units
Greenfield Baneasa	Bucharest	2,686	2,580	83	2,663	99.1%	23
Luxuria Expozitiei	Bucharest	630	377	10	387	61.4%	243
Boreal Plus	Constanta	18	1	-	1	5.6%	17
Total		3,334	2,958	93	3,051	91.5%	283

Under construction phases as 30 of June 2022

Project	City	Total Apartments	Sales	Pre-Sales	Pre-Sales		Available for sale
		units	units	units	units	%	units
Construction started		732	-	277	277	37.8%	455
Construction to be started		435	-	-	-	0.0%	435
Greenfield Baneasa	Bucharest	1,167	-	277	277	23.7%	890
Construction started		209	-	69	69	33.0%	140
Construction to be started		464	-	-	-	0.0%	464
Boreal Plus	Constanta	673	-	69	69	10.3%	604
Total construction started		941	-	346	346	36.8%	595
Total construction to be started		899	-	-	-	0.0%	899
Total		1,840	-	346	346	18.8%	1,494

LAND OWNED

As of 30 of June 2022, **IMPACT** owns **89 ha** of land with a book value of **RON 678.7 million**, land mainly intended for the development of new projects and related to infrastructure. Out of this, approximately 73.5 ha represent the land bank on which new projects are to be developed.

The EPRA value of the land was estimated based revaluations performed by Colliers Valuation and Advisory as 31 of December 2021 (investment value and market comparison method, where the investment value has not been determined). The EPRA value of land estimated as of 30 of June 2022 was of **RON 786.5 million**, **16% higher** than the IFRS book value at the same date.

Land owned by IMPACT as 30 of June 2022

Location	City	Project	Surface (ha)	IFRS book value (RONm)	IFRS book value (EURm)	EPRA value (RONm)	EPRA value (EURm)
Baneasa	Bucharest	Greenfield Baneasa	39.4	330.9	66.9	408.0	82.5
Bldv. 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
Bldv. Expozitiei	Bucharest	Luxuria Expozitiei	0.1	1.0	0.2	1.0	0.2
Other	Neptun, Voluntari	n.a.	9.0	5.5	1.1	5.5	1.1
Total			89.0	678.7	137.2	786.5	159.0

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: The FX rate used to translate the RON denominated amounts in EUR - 4.9454 RON/EUR

FINANCIAL RESULTS

THE FIRST 6 MONTHS OF 2022

FINANCIAL PERFORMANCE HIGHLIGHTS (Consolidated)

During the H1 of 2022, the gross margin continued its improvement trend compared to the corresponding period of the previous year, increasing at **39%** vs. 31%, with gross profit also having a consistent increase of **64%**.

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.

The H1 of 2022 records an increase in sales of housing units of **110 units** vs. 75 units sold in H1 2021: in GREENFIELD BĂNEASA - **32** vs. 28 and LUXURIA EXPOZITIEI - **77** vs. 47.

The average purchase price increased in H1 2022 to 1.627 Euro/m² compared to 1.392 Euro/m² in H1 2021.

The positive EBITDA was in H1 2022 of RON 19,436 thousand vs. RON 6,920 thousand in H1 2021 - shows a good operational performance of the business, so that the planned investments can be realized according to the plans.

RON thousand	Consolidated		
	H1 2022	H1 2021	Var %
Revenue from real estate inventories	90,268	68,941	31%
Gross profit	35,228	21,483	64%
Gross margin %	39%	31%	25%
Operating expenses, net	(16,309)	(15,140)	8%
Operating expenses % of revenue	18%	22%	(18%)
EBITDA	19,436	6,920	181%
EBITDA margin %	22%	10%	115%
EBIT	18,857	6,343	197%
EBIT margin %	21%	9%	127%
Net result	13,956	(2,771)	
Net result margin %	15%	(4%)	

FINANCIAL POSITION HIGHLIGHTS (Consolidated)

Assets

Real estate investments represent 8% of total assets as of 30 of June 2022, and mainly include land owned by **IMPACT** in Bucharest. The 5% increase in investment property compared to 31 March 2022 is mainly due to construction works for GREENFIELD PLAZA BANEASA.

Property, plant, and equipment increased by 60% compared to 31 December 2021 following an 1,891 sqm land acquisition within Greenfield Baneasa area.

Inventories account recorded a positive variation of 5% on 30 of June 2022, vs. December 31, 2021, following the continuity of construction works on projects and new phases in GREENFIELD BĂNEASA and BOREAL PLUS.

Equity and liabilities

External and own funds were used to fund the expansion of **IMPACT**'s activity, resulting in a 34 % increase in cash, respectively compared to 31 of December 2021, as well as a decrease in cash by 8% in H1 2022 corroborated with the repayment of CVI bonds.

Thus, a 5% decrease in loans resulted in a 25% share of total assets on 30 of June 2022.

Equity is at 62% of total assets as 30 of June 2022, recording a 10% increase compared to 31 December 2021, mainly due to capital increase following the private placement from January 2022.

RON thousand	30 iunie 2022	31 decembrie 2021	Var %
Non-current assets, of which	615,619	587,318	5%
Investment property	591,164	571,882	3%
Property, plant, and equipment	24,308	15,215	60%
Current assets, of which	652,556	617,094	6%
Inventories	565,375	538,922	5%
Trade and other receivables	48,510	36,135	34%
Cash and cash equivalents	38,671	42,037	(8%)
Total assets	1,268,175	1,204,412	5%
Liabilities, of which	479,726	487,558	(2%)
Loans and borrowings	318,987	337,033	(5%)
Trade and other payables	91,851	80,747	14%
Equity	788,449	716,854	10%
Total equity and liabilities	1,268,175	1,204,412	5%

IMPACT ON THE CAPITAL MARKET

IMPACT Developer & Contractor SA ("IMPACT D&C") has been listed on the Bucharest Stock Exchange since 1996. As of 2006, its shares are traded in the 1st category of the Bucharest Stock Exchange, and since January 2015, **IMPACT D&C's** shares have been traded in the Premium category, according to the segmentation of the Bucharest Stock Exchange.

As of 30 of June 2022, the share capital of **IMPACT D&C** consisted of 2,322,923,813 shares with a nominal value of RON 0.25 / share.

In the first 6 months of 2022, there were changes in the share capital of **IMPACT D&C** as presented below:

- In the private placement launched on 3rd of 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.
- On 30.06.2022, the Company's share capital was increased by the amount of RON 165,923,129.50, through the partial incorporation of the undistributed carried forward result in the previous financial years. The capital increase was achieved by issuing 663,692,518 new shares. Each shareholder registered in the Company's Shareholder Register on the date of registration was allocated 2 (two) free shares for 5 (five) shares held. Following the increase in the share capital, the total value represents RON 580,730,953.25, being divided into 2,322,923,813 shares, each having a nominal value of RON 0.25.

IMPACT D&C share price vs. BET (Jan- Jun 2022)



- RON 0.646 / share at 30 of June 2022.
- RON 1.07 billion market capitalization (EUR 216.7 million) at 30 of June 2022
- BRK Financial Group acting as Market Maker

There are no restrictions related to the transfer of securities, there are no restrictions related to the voting rights, there are no holders of securities with special control rights. **IMPACT D&C**, as the holder of its own shares, because of the redemption programs, does not have the right to vote in the general meetings, its votes being suspended.

EPRA NET ASSET VALUE

In October 2019, the European Public Real Estate Association ('EPRA') published new performance measures for EPRA Net Assets, namely three new measures of net asset value were introduced: Net Reinvestment Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) and Net Disposal Value (NDV). These three new measures are replacing the previous EPRA Net Assets measure.

METRICS	31-Dec-2020	31-Dec-2021	30-Jun-2022
IFRS (consolidated)			
Net profit (RON thousand)	74,856	78,800	13,956
Net asset value ("NAV", RON thousand)	640,828	716,854	788,449
Profit per share (RON)	0.28	0.05	
NAV/Share (RON)	0.41	0.46	0.48
EPRA Net Asset Value (consolidated)			
EPRA NRV (RON thousands)	917,518	1,044,043	1,156,469
EPRA NTA (RON thousands)	889,732	1,009,577	1,122,077
EPRA NDV (RON thousands)	862,218	975,553	1,087,979
EPRA NRV/Share (RON)	0.58	0.66	0.70
EPRA NTA/Share (RON)	0.56	0.64	0.68
EPRA NDV/Share (RON)	0.55	0.62	0.66

Colliers Valuation and Advisory valuations as of December 31, 2021 (investment value and market comparison method where investment value has not been determined) were used to determine the EPRA value on 31 December 2021 and 31 March 2022, except for cases mentioned below. The Colliers valuations made using the market comparison method were used to determine the EPRA value on 31 of December 2020.

The reconciliation between the Net Book Assets according to the IFRS consolidated financial statements and the EPRA standard is the following:

RON thousand	31 decembrie 2020			31 decembrie 2021			30 iunie 2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
NAV per the IFRS financial statements	640,828	640,828	640,828	716,854	716,854	716,854	788,449	788,449	788,449
Include:									
i) Revaluation of property developed for sale	126,663	126,663	126,663	150,844	150,844	150,844	191,811	191,811	191,811
ii) Revaluation of land held as inventory	94,727	94,727	94,727	95,403	95,403	95,403	95,286	95,286	95,286
iii) Revaluation of land held as investment property	-	-	-	12,453	12,453	12,453	12,433	12,433	12,433
Exclude:									
iv) Deferred tax	55,300	27,650	-	68,490	34,245	-	68,490	34,245	-
v) Intangibles as per the IFRS financial statements	-	(136)	-	-	(221)	-	-	(147)	-
EPRA Net Assets	917,518	889,732	862,218	1,044,044	1,009,578	975,554	1,156,469	1,122,077	1,087,979

i) Revaluation of property developed for sale

The inventories/finished goods (apartments) refer to the fully completed phases of GREENFIELD BĂNEASA, LUXURIA EXPOZITIEI and BOREAL PLUS.

The increase/difference between the market value resulted after the revaluation 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 using a) the value of the pre-sales contracts and the reservation contracts existing on 31 December 2021 and b) the revaluations made by Colliers

(market comparison method) for the units for which no pre-sale contracts were concluded and reservations as of 31 December 2021.

ii) Revaluation of land and WIP held as inventory

The land classified as stocks on which the GREENFIELD BĂNEASA, GREENFIELD COPOU and BOREAL PLUS projects are being developed has been revalued by Colliers through both the investment value method and the market comparison method as of 31 December 2021.

The adjustment was made to reflect the market value of land included in inventories, which are reflected in the IFRS financial statements at the value from the date they were included in inventories. The market value mainly determined by Colliers was used for the market value.

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 comparison method. The adjustment included for determining the EPRA value of the Net Assets on 31 of December 2021 relates to the land belonging to GREENFIELD PLAZA BĂNEASA and was made to reflect the investment value determined by Colliers as of 31 December 2021.

iv) The 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). 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 EPR NRV and EPRA NDV.

OTHER MATTERS

OUTLOOK FOR THE NEXT 12 MONTHS

- **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 starting of activity, earning related revenues.
- Obtaining building permits and starting the development 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.

SHARE CAPITAL INCREASE

- Within the private placement launched on January 3, 2022, 84,231,295 new shares were subscribed with a subscription value of RON 58,961,906.50.
- On 30 of June 2022, the Company's share capital was increased by the amount of RON 165,923,129.50 through the partial incorporation of the undistributed carried forward result in the previous financial years. The capital increased was achieved by issuing of 663,692,518 new shares. Each shareholder registered in the Company's Shareholder Register on the date of registration will be allocated 2 (two) free shares for every 5 (five) shares held. Following the increase of the share capital, the total value represents RON 580,730,953.25, being divided into 2,322,923,813 shares, each having a nominal value of RON 0.25.

LITIGATIONS

Regarding the litigation related to Cluj City Council – Cluj Municipality (CCC)

- The case number 79/1285/2012 has been registered to the Cluj Commercial Court, in which the Impact Developer & Contractor 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.
- 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. On 08.06.2022, the Argeş Court issued Decision no. 277, as follows: "Admits the request, as amended, formulated by Clearline Development and Management SRL, in opposition to the defendants, the Local Council of the Municipality of Cluj-Napoca and the Municipality of Cluj-Napoca - through the Mayor. The defendants, the Local Council of the Municipality of Cluj-Napoca and the Municipality of Cluj-Napoca, jointly and severally,

are ordered to pay the plaintiff the sum of 24,532,741.65 RON as damages and the sum of 13,862,967.16 RON representing penal interest calculated for the period covered between the date of the payments made by the plaintiff (established according to the report of the forensic accounting expertise carried out in the case) and until 01.04.2021". The decision is subject to appeal.

Regarding the litigation related to the land located in Bd. Timișoara – Prelungirea Ghencea:

- The action for ascertaining the existence of the ownership right of the Impact on the acquired land located in Bucharest, Prelungirea Ghencea no 402-412, district 6 (file no. 5737/3/2018), is pending before the High Court of Cassation and Justice, the next term being 6 October 2022. We remind you that the Impact action was admitted by the Bucharest Tribunal, a solution that was upheld also by the Bucharest Court of Appeal.
- File no. 6809/303/2019, having as object the action in finding the nullity formulated by ADS, the Bucharest Tribunal judged the case definitively and rejected all the appeals made. Although the Impact appeal was rejected, the court's decision is still favourable, given that the ADS appeal was also rejected, requesting a change in the court's decision, and ordering the Local Land Commission to return the entire plot of land. 107 ha, land that includes the land owned by Impact, located in Bucharest, Prelungirea Ghencea no 402-412, district 6.

Regarding the dispute initiated by the "EcoCivica Association"

- File no. 4122/3/2022 was registered with the Bucharest Tribunal, Administrative and Fiscal Litigation Section, in which Impact has the quality of Defendant, the plaintiffs being the Eco Civica Association and three individuals from outside the Greenfield neighbourhood.
- The object of the file is the suspension and annulment of the administrative act HCGMB 705/18.12.2019 approving the Zonal Urban Plan Aleea Teișani - Drumul Pădurea Neagra no. 56-64, the suspension and cancellation of Building Authorizations no. 434/35/P/2020 and no. 435/36/P/2020, canceling some preliminary approvals, cancelling works.
- The challenged documents are valid, they produce full effects, no decision has been made regarding their suspension or cancellation.
- The first court date was set for 16.09.2022.

For detail on litigations involving **IMPACT** refer to the notes to the financial statements as at 30 of June 2022.



CONFLICT IN UKRAINE

The situation generated by the war in Ukraine is unprecedented in recent history, both in terms of the cause and the consequences. Anticipating with certainty its evolution as well as its consequences on the political, social and economic climate remains difficult to achieve.

IMPACT closely monitors the country's economic environment and will take all necessary measures to minimize the impact and meet its commitments to customers, lenders and shareholders.

Iuliana Mihaela Urda

Chairman of the Board of Directors

Constantin Sebeșanu

Chief Executive Officer

Claudiu Bistriceanu

Chief Financial Officer

APPENDIX 1 - RATIOS

IMPACT Developer & Contractor SA

Financial ratios as of 30 of June 2022

A. Annex 13 A to the ASF Regulation No. 5/2018

IMPACT - Individual

Ratio	30-June-2022	Calculation method
Current ratio	2.83	Current assets/Current liabilities
Gearing ratio	30.99%	Borrowed capital/Equity x 100
Receivable's turnover	35.47	Average balance for receivables/Revenues x 180
Non-Current assets turnover	0.03	Revenues/Non-current assets

IMPACT - Consolidated

Ratio	30-June-2022	Calculation method
Current ratio	2.87	Current assets/Current liabilities
Gearing ratio	40.46%	Borrowed capital/Equity x 100
Receivable's turnover	20.64	Average balance for receivables/Revenues x 180
Non-Current assets turnover	0.15	Revenues/Non-current assets

B. Gearing ratio calculated based on EPRA NAV

IMPACT - Individual & Consolidated

Ratio	30-June-2022	Calculation method
Gearing ratio (individual)	33.87%	Borrowed capital/EPRA NRV x 100
Gearing ratio (consolidated)	27.58%	Borrowed capital/EPRA NRV x 100

Note:

The financial ratios were calculated based on the unaudited individual and consolidated financial statements as at 30 June 2022, both the ones calculated according to the ASF Regulation No. 5/2018 and the Gearing ratio calculated based on EPRA NRV.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF AND FOR THE SIX MONTHS PERIOD ENDED 30 JUNE 2022**

**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 – 47

	<u>Note</u>	<u>30 June 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
ASSETS			
Non-current assets			
Property, plant, and equipment	7	22,459	15,215
Intangible assets		147	221
Right of use assets	7	1,849	-
Investment property	8	591,164	571,882
Total non-current assets		615,619	587,318
Current assets			
Inventories	9	565,375	538,922
Trade and other receivables	10	48,510	36,135
Cash and cash equivalents	11	38,671	42,037
Total current assets		652,556	617,094
Total assets		1,268,175	1,204,412
SHAREHOLDERS' EQUITY AND LIABILITIES			
Shareholders' equity			
Share capital	12	588,195	401,214
Share premium		31,578	(4,475)
Revaluation reserve		3,001	3,001
Other reserves		36,402	14,279
Own shares	13	(841)	(841)
Retained earnings		130,114	303,676
Total equity		788,449	716,854
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	14	172,912	150,121
Trade and other payables	15	11,340	6,914
Deferred tax liability	21	68,490	68,490
Total non-current liabilities		252,742	225,525

	<u>Note</u>	<u>30 June 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Current liabilities			
Loans and borrowings	14	146,075	186,912
Trade and other payables	15	80,511	73,833
Provisions for risks and charges	16	398	1,288
Total current liabilities		226,984	262,033
Total liabilities		479,726	487,558
Total shareholders' equity and liabilities		1,268,175	1,204,412

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 29 August 2022 and signed on its behalf by:


Constantin Sebeșanu
 Chief Executive Officer


Claudiu Bistriceanu
 Chief Financial Officer

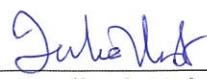

Iuliana Mihaela Urdă
 President BOD

	<u>Note</u>	<u>30 June 2022</u>	<u>30 June 2021</u>
Revenue from real estate inventories	17	90,268	68,941
Costs of real estate inventories		(55,040)	(47,458)
Gross profit		35,228	21,483
Net rental income		1,763	565
General and administrative expenses	18	(14,795)	(9,985)
Marketing expenses		(2,535)	(3,362)
Other income/expenses	19	(163)	(1,781)
Depreciation and amortization	7	(579)	(577)
Gains from investment property	8	(62)	-
Operating profit		18,857	6,343
Finance income		1,136	956
Finance cost		(2,700)	(8,821)
Finance result net (loss)	20	(1,564)	(7,865)
Profit before income tax		17,293	(1,522)
Income tax credit/(charge)	21	(3,337)	(1,249)
Profit for the period		13,956	(2,771)

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 29 August 2022 and signed on its behalf by:


Constantin Sebeșanu
 Chief Executive Officer


Claudiu Bistriceanu
 Chief Financial Officer


Iuliana Mihaela Urda
 President BOD

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE SIX MONTHS PERIOD ENDED 30 JUNE 2022
(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 1st of January 2022		401,214	(4,475)	3,001	14,280	(841)	303,676	716,854
Comprehensive income								
Profit for the year							13,956	13,956
Other comprehensive income								
Total comprehensive income							13,956	13,956
Share Capital Increase	12	186,981	36,053				(165,923)	57,111
Own shares acquired and cancelled during the year	13							
Own shares acquired	13							
Dividends to the owners of the Company					22,123		(22,123)	
Set up of legal reserves								
Revaluation reserve								
Other changes in equity							528	528
Balance at 30 June 2022		588,195	31,578	3,001	36,402	(841)	130,114	788,449

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 29 August 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.
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE SIX MONTHS PERIOD ENDED 30 JUNE 2022
(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 1st of 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
Share Capital Increase	131,250	(69,487)	-	-	-	(61,763)	-
Own shares acquired and cancelled during the year	(2,500)	(699)	-	-	3,199	-	-
Own shares acquired	-	-	-	-	(1,365)	-	(1,365)
Dividends to the owners of the Company	-	-	-	-	-	-	-
Set up of legal reserves	-	-	-	968	-	(968)	-
Revaluation reserve	-	-	-	-	-	-	-
Other changes in equity	-	-	-	-	-	(1,409)	(1,409)
Balance on 31st of December 2021	401,214	(4,475)	3,001	14,279	(841)	303,676	716,854

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 29 August 2022 and signed on its behalf by:

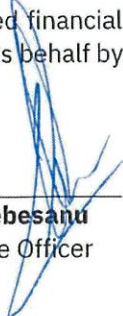

Constantin Sebesanu
Chief Executive Officer


Claudiu Bistriceanu
Chief Financial Officer

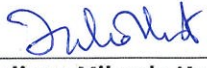

Iuliana Mihaela Urda
President BOD

	<u>Note</u>	<u>30 JUNE 2022</u>	<u>30 JUNE 2021</u>
Profit for the period		13,956	(2,771)
Adjustments to reconcile profit for the period to net cash flows:		2,623	9,866
Reversal of impairment loss	7	(584)	25
Depreciation and amortisation	7	579	577
Finance income	20	(572)	(4)
Finance cost	20	2,672	7,869
Other adjustments from non-cash transactions		528	150
(Decrease) / deferred tax increase		-	1,249
Working capital adjustments		(21,994)	(28,776)
Decrease/(increase) in trade receivables and other receivables	10	(11,309)	(12,745)
Decrease in prepayments	10	(1,331)	(1,070)
Decrease in inventory property	9	(17,456)	(32,506)
(Decrease)/increase in trade, other payables, and contract liabilities	15	8,992	20,238
(Decrease)/increase in provisions	16	(890)	733
Income tax paid	21	-	(3,416)
Net cash flows from operating activities		(5,415)	(21,671)
Investing activities			
Purchase of property, plant and equipment	7	(6,851)	(1,186)
Payments for own shares	14	-	(1,365)
Expenditure on investment property under development	8	(18,064)	(6,769)
Expenditure on PPE under development	7	(1,896)	(283)
Proceeds from property, plant and equipment	7	64	-
Interest received		25	-
Net cash flows from investing activities		(26,722)	(9,603)

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 29.08.2022 and signed on its behalf by:


Constantin Sebesanu
 Chief Executive Officer


Claudiu Bistriceanu
 Chief Financial Officer


Iuliana Mihaela Urda
 President BOD

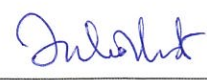
(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

	<u>Note</u>	<u>30 JUNE 2022</u>	<u>30 JUNE 2021</u>
Cash flows from financing activities:			
Proceeds from borrowings	14	83,507	68,071
Repayment of principal of borrowings	14	(103,385)	(60,178)
Proceeds from issue of share capital		58,961	-
Dividends paid	12	(6)	(7)
Interest paid	14	(10,306)	(4,708)
Net cash used in financing activities		28,771	3,178
Net increase / (decrease) of cash and equivalents		(3,366)	(28,097)
Cash and equivalents on 1st of January	11	42,037	59,022
Cash and equivalents on 30 of June 2022	11	38,671	30,925

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 29.08.2022 and signed on its behalf by:


Constantin Sebesanu
 Chief Executive Officer


Claudiu Bistriceanu
 Chief Financial Officer


Iuliana Mihaela Urda
 President BOD

1. REPORTING ENTITY

The Impact Developer & Contractor S. A.'s financial statements ("the Company" or "the Parent") reported in consolidated version for first semester of 2022, shows the subsidiaries financial review of IMPACT business group as well.

The 7th of July was the last day HQ located at 172- 176 Willbrook Platinum Business and Convention Centre, Building A, Floor 1, Șoseaua București-Ploiesti, ,1st District, Bucharest, Romania.

Starting with 8th of July 2022 the company company's new HQ became The IMPACT building from 31-41 Drumul Padurea Mogosoia street, 1st District, Bucharest, Romania.

The shareholding updated structure is shown in 13th Note of 30 June 2022 and 31 December 2021 financial reporting.

The Consolidated Financial Statements for H1 2022 include the Company and its subsidiaries financial review (together referred to as the „Group”) as follows:

Company	Country of registration	Nature of activity	% of shareholding on 30 of June 2022	% of shareholding on 31 of December 2021
Clearline Development and Management SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Spatzioo Management SRL (former 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%	100%
Greenwise Development SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	Romania	Real estate development	100%	100%

The Company is one of the first active companies in the field of real estate development in Romania, being founded in 1991 by public subscription. In 1995, the Company introduced the concept of residential complex on the Romanian market. Starting from 1996, the Company is traded on the Bucharest Stock Exchange (BVB).

During the H1 of 2022, the activity of the IMPACT Developer & Constructor group continued with the

development of the residential projects Greenfield and Luxuria in Bucharest and Boreal Plus in Constanta.

2. BASIS OF PREPARATION

The 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, that are presented at the revalued amount or fair value, as explained in the accounting policies below.

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
- Costs
- Evolution of real estate projects
- Cash and external financing

Regarding pre-sales, the Group expects a significant increase in the volume of transactions in 2022 due to existing inventory and the projects that the Group is currently running: Greenfield – Teilor District, Panoramic 1 and 2, Luxuria Domenii Residence, Boreal Plus Constanța and from the second half of the year Greenfield Copou Iasi.

The group is in the process of obtaining building permits for Greenfield Copou Iași and in various stages of negotiation 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 agreed a partnership with the Sector 1 Bucharest City Hall 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), unless otherwise stated.

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 Group:

- has power over the entity in which it has invested.
- is exposed or has rights to variable profits/returns from its involvement in the entity in which it has invested; and
- can use its power to affects its returns.

The Group reassesses whether it controls an investment if the facts and circumstances indicate that there are changes in one or more of the three elements of control listed above.

Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group 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 Group 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 parent of the Group and to the non-controlling interests. Total comprehensive income of the subsidiaries is attributed to the owners of the parent of the Group 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 recognises 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 transaction costs. After initial recognition, in the consolidated financial statements, the Group recognizes pro rata profit and loss, as well as other global results of the associated entity, until the date when the significant influence ceases.

(b) Foreign currency

Transactions in foreign currency are converted into the functional currencies of the Group entities at the exchange rates of the transaction dates. Monetary assets and liabilities that at the reporting date are shown in foreign currency are converted into the functional currency at the exchange rate of 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 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 resulting from the revaluation of land and buildings is credited to the fixed asset revaluation reserve, except the decrease from revaluation of the same asset previously recognised 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 of revalued buildings is recognized in the profit or loss account. 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 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.

(e) Investment property

Investment property, which are properties held to earn rents and/or for capital appreciation (including Property under construction for such purposes), are initially valued 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 resulting from changes in the fair value of investment property are included in profit or loss in the period in which they occur.

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 subsequent accounting purposes.

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 from the 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.

The Company's management is assessing on regular basis the best use of the land maintained in investments. The transfer from investment property to stock inventory is made close to construction start 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 includes direct materials and, where applicable, direct labour and indirect manufacturing costs 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 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.

The borrowing costs of general loans are added to the cost of the qualifying assets (in accordance with IAS 23). The applicable rate for capitalization is the weighted average interest rate of the loans obtained by the Group.

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.

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 (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 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 at mark-up under the form of administrative costs. These revenues refer to the rented properties and to the sales of properties fully paid, up to the moment when the buyer concludes contracts with the utility's suppliers in their own name.

(r) Taxation

The tax charge represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.

Current income tax

The income 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 income tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the balance sheet date.

Deferred income tax

Deferred income 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.

(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, 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.

(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 24.

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.

A sensitivity analysis of the three key assets is presented below:

Asset	Impact on the valuation included in the balance sheet on 30 June 2022 and gains on investment property registered to profit or loss of a 5% weakening/(strengthening) of the price per sqm	
Greenfield Baneasa Bucuresti land	- 11.422 mii RON	+ 11.422 mii RON
Bd. Barbu Vacarescu land	- 7.898 mii RON	+ 7.898 mii RON
Bd Ghencea land	- 6.405 mii RON	+ 6.405 mii 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 24.

(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 2022:

- 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 recognizes 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. The amendments had no impact on the financial statements of the Group.

- 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 amendments had no impact on the financial statements of the Group.

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 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. 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. 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. The amendments had no impact on the financial statements of the Group.

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 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 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 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. 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 on 1st of January 2022	20,601	3,801	1,703	8,674	34,779
Additions	5,757	103	991	1,896	10,618
Transfers	(1,368)	-	-	(263)	(3,502)
Disposals	(11)	(48)	(5)	-	(64)
Balance on 30th of June 2022	24,979	3,856	2,689	10,307	41,831
Accumulated depreciation and impairment losses					
Balance on 1st of January 2022	15,430	2,733	1,401	-	19,564
Charge for the period	269	122	85	-	476
(Reversal of)/Impairment loss	97	-	-	-	97
Accumulated depreciation of disposals	(692)	(69)	(4)	-	(765)
Balance on 30th of June 2022	15,104	2,786	1,482	-	19,372
Carrying amounts					
On 1st of January 2022	5,171	1,068	302	8,674	15,215
On 30th of June 2022	9,875	1,070	1,207	10,307	22,459

Reconciliation of carrying amount

Cost / valuation	Land and buildings	Machinery, equipment and vehicles	Fixtures and fittings	Assets under construction	Total
Balance on 1st of January 2021	21,483	3,201	1,539	286	26,509
Additions	1,206	828	178	8,883	11,095
Transfers	495	-	-	(495)	-
Disposals	(2,583)	(228)	(14)	-	(2,825)
Balance on 31 of December 2021	20,601	3,801	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 on 31 of December 2021	15,430	2,733	1,401	-	19,564
Carrying amounts					
On 1 st of January 2021	6,528	465	274	286	7,552
On 31 st of December 2021	5,171	1,068	302	8,674	15,215

Lease contracts

30-Jun-22	Lease Contracts no.	Fixed payments	Variable Payments	Sensitivity
Electric Cars	20	100%	-	-
Total	20	100%	-	-

Right of Use Assets

	Vehicles	Land and buildings	Total
Balance on January 1	-	-	-
Additions	1.871	-	1.871
Amortisation	(22)	-	(22)
Modification to lease terms	-	-	-
Variable lease payment adjustment	-	-	-
Foreign exchange movements	-	-	-
Balance on 30 June	1.849	-	1.849

The right-of-use assets are depreciated on a straight-line basis over the lease term.

In 2021 the Group did not hold significant assets under lease agreements.

Land and buildings:

During first semester of 2022, assets worth 1,534 thousand RON were purchased, represented by a plot of land in the Greenfield, as well as exterior design and landscaping works in Luxuria Domenii Residence (2,694 thousand RON).

The depreciation recorded in the first semester of 2022 for the owned buildings is 656 thousand RON, the depreciation method used was the straight-line method.

The Group recorded adjustments for the loss of value of the fixed assets owned (electrical networks, sewage networks, roads) because the estimates showed that their recoverable value is lower than the book value (cost - depreciation).

Machinery, equipment and means of transport:

In the H1 of 2022, the purchases of cars, equipment and means of transport were worth 103 thousand RON, represented by office equipment (laptops, phones, servers, etc.), the outgoings representing 48 thousand RON.

Furniture and installations:

In the first semester of 2022, furniture, and installations worth 991 thousand RON were purchased. Depreciation in the amount of 85 thousand RON was calculated using the straight-line method.

Assets under construction:

The value of fixed assets under construction increased in the first quarter of 2022 by 1,896 thousand RON, representing the investment in the building for the Company's offices.

This building will be completed and received during the year 2022.

Financial costs in the amount of 26 thousand RON were capitalized in the value of tangible assets under construction.

The value of the land and buildings was compared with the evaluations made by an independent appraiser - Colliers Valuation and Advisory SRL - and it turned out that there are no significant changes in the values that require value adjustments or the recording of increases from the revaluation.

8. INVESTMENT PROPERTY

Reconciliation of carrying amount

	30 June 2022	31 December 2021
Balance on 1st of January 2022/2021	571,882	457,706
Additions through subsequent expenditures	19,373	30,541
Transfers from inventories	-	-
Transfers to inventories	-	2,899
Adjustments	(91)	2,548
Disposals		(8,462)
Changes in fair value during the year		86,651
Balance sheet on 30 of June 2022/31 December 2021	591,164	571,882

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	30 June 2022		31 December 2021	
	sqm	thousand RON	sqm	thousand RON
Greenfield Baneasa land (Bucharest)	200.719	228.431	200,719	228,431
Barbu Vacarescu land (Bucharest)	25.424	157.961	25,424	157,961
Blvd. Ghencea – Timisoara land (Bucharest)	258.895	128.106	258,895	128,106
Total	485.038	514.498	485,038	514,498

The additions through subsequent expenditures are mainly construction works for Greenfield Plaza in amount of 18,064, thousand RON and capitalisation of interest and foreign exchange differences in accordance with IAS 23 in amount of 1,309 thousand RON.

The Group management analyse 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 in June 2022 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 24.

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.

This is a free translation from the original Romanian version.

The attached notes are part of these financial statements

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 input data used in the valuation technique, the fair value of real estate investments was classified at level 3 of the fair value hierarchy as of December 31, 2021. The valuation is considered appropriate given the adjustments applied to the data observed 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 on 31st of December 2021
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
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 •
Blvd Ghencea 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%

The carrying value as of 30th June 2022 of the land plots pledged is of 185,152 thousand RON (31 December 2021: 156,709 thousand RON).

9. INVENTORIES

	<u>30 June 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Finished goods and goods for resale	184,924	212,145
<i>Residential developments:</i>		
- Land	130,757	143,075
- Development and construction costs	249,694	183,702
	<u>565,375</u>	<u>538,923</u>

Inventories are represented by:

	<u>30 June 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Greenfield residential project	236,329	200,300
Luxuria residential project	168,773	219,239
Constanta land and project	95,257	60,834
Iasi land and project	37,641	42,501
Others inventory	27,375	16,048
	<u>565,375</u>	<u>538,922</u>

Lands with a carrying amount of 130,757 thousand RON on 30th of June 2022 (31 December 2021: 143,075 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 are planned to be sell directly.

Real estate completed with an accounting value of 184,924 thousand RON on 30th of June 2022 (December 31, 2021: 212,145 thousand RON) refers entirely to apartments held for sale by the Group.
The book value on 30th of June 2022 of the pledged stocks is 295,330 thousand RON (December 31, 2021: 102,492 thousand RON) (see Note 14).

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 428 thousand RON.

Part of the Greenfield project (construction of the Panoramic complex) is financed by First Bank. The capitalized interest in the first semester of 2022 in the value of the projects is 362 thousand RON.

According to the provision of IAS23 – Borrowing costs, the costs related to general loans was capitalised in the value of eligible assets using a weighted average rate. The value of borrowing cost capitalised in the value of ongoing projects is 4,159 thousand RON.

Further details on the company's loans are set out in Note 14.

10. TRADE AND OTHER RECEIVABLES

	Current		Non-current	
	30 June 2022	31 December 2021	30 June 2022	31 December 2021
Trade receivables	10,351	8,078	-	-
Sundry debtors	7,475	2,540	-	-
Prepaid expenses	6,474	5,143	-	-
Receivables from authorities	12,743	8,509	-	-
Advance payments to services suppliers	11,467	11,865	-	-
	48,510	36,135	-	-

An allowance has been made for estimated irrecoverable amounts from trade receivables of 2,052 thousand RON (31 December 2021: 2,151 thousand RON).

Reconciliation of the provision for uncollected receivable:

Balance at 01.01.2022	2,151
Reversal of provision (receivables)	99
Constitute new provision	
Balance at 30.06.2022	2,052

As of June 30th, 2022 the Group did not register trade receivables and other pledged receivables.

11. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30 June 2022	31 December 2021
Current accounts	38,636	42,027
Petty cash	8	10
Cash advances	27	-
	38,671	42,037

Current accounts are held with Romanian commercial banks. Out of the total balance of cash, 2,966 thousand RON (31 December 2021: 553 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.)

12. SHARE CAPITAL

	30 June 2022	31 December 2021
Paid Share capital	580,731	393,750
Adjustments of the share capital (hyperinflation)	7,464	7,464
	588,195	401,214

The shareholding structure at the end of each reported period was as follows:

This is a free translation from the original Romanian version.
The attached notes are part of these financial statements

	30 June 2022	31 December 2021
	%	%
Gheorghe Iaciu	58.83%	59.97%
Andrici Adrian	15.09%	15.98%
Swiss Capital	16.11%	12.45%
Other shareholders	9.97%	11.60%
	100%	100%

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.

On 20.08.2021, 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, through a cash contribution, through one or more issues of new ordinary shares, whose value nominal value not to exceed 193,750,000 RON. Also, the Board of Directors was authorized to, for each of the increases made up to the level of the authorized share capital, decide to restrict or lift the existing shareholders' pre-emptive right to subscribe to the new shares. Later, on 20.09.2021, the Company's Board of Directors decided to offer the newly issued shares for subscription in a private placement.

On 01.02.2022, the share capital increase was registered, through the issuance of new shares, through private placement. As a result of the increase, 84,231,295 new shares were issued and the share capital was increased with the value of 21,057,823.75 RON. Following the increase of the share capital through private placement, the share capital of the Company increased from 393,750,000 RON to 414,807,823.75 RON, the new total number of shares being 1,659,231,295.

On 30.06.2022, the Company's share capital was increased by the amount of 165,923,129.50 RON, through the partial incorporation of the undistributed carried forward result in the previous financial years. The capital increase was achieved by issuing a number of 663,692,518 new shares. Each shareholder registered in the Register of Shareholders of the Company on the registration date 21.07.2022 was allocated 2 (two) free shares for 5 (five) shares held. Following the increase of the share capital, the total value represents 580,730,953.25 RON, being divided into 2,322,923,813 shares, each having a nominal value of 0.25 RON.

Dividends

During the six months period ended 30 June 2022.

During the financial year ended on December 31, 2021.

13. OWN SHARES

	30 June 2022	31 December 2021
Balance at 1 January 2022/2021	841	2,675
Purchase of own shares	-	1,365
Own shares cancelled during the year	-	(2,500)
Share-based payments	-	(699)
Balance at 30 June 2022/31 December 2021	841	841

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 30 June 2022 the Company has in balance 1,370,920 thousand own shares, with an accounting value of RON 841 thousand (31 December 2021: RON 841 thousand). During 2021, the Company granted 2,572 thousand shares to employees and Board of Directors members. In the first semester of 2022, the Group did not allocate any shares to employees or administrators.

14. LOANS AND BORROWINGS

This note shows 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.

	30 June 2022	31 December 2021
Non-current liabilities		
Secured bank loans	140,364	117,555
Issued bonds	32,548	32,566
	172,912	150,121
Current liabilities		
Issued bonds	84,173	67,217
Short-term borrowings	61,902	119,695
	146,075	186,912

Terms and repayment schedules of loans and borrowings are as follows:

Lender	Currency	Maturity	Amount of the facility, in original currency	Balance at 30 June 2022*	Balance at 31 December 2021*
Credit Value Investments	EUR	11.01.2022	12,000		59,837
Bonds listed on Bucharest Stock Exchange SA					
Private placement bonds	EUR	24.12.2026	6,581	32,548	32,566
Total bonds				94,303	152,261
First Bank	EUR	05.08.2023	5,921	22,362	24,375
First Bank	RON	05.08.2023	4,500	2,762	1,731
CEC Bank	EUR	27.11.2023	9,880	36,378	17,958
CEC Bank	RON	27.01.2023	3,500	2,897	1,633
Garanti BBVA	EUR	15.06.2024	4,250	38,963	21,030
Libra Internet Bank	EUR	26.07.2024	12,562	30,318	46,615
Libra Internet Bank	EUR	22.09.2024	8,676	35,168	41,787
Libra Internet Bank	EUR	05.10.2024	4,000	12,521	13,470
OTP Bank	EUR	13.12.2024	5,000	18,662	14,312
TechVenture Bank	EUR	01.06.2025	2,000	8,517	
Alpha Bank	EUR	06.08.2029	20,000	15,989	
Total bank loans				224,537	182,911
Interest				147	1,861
Total				318,987	337,033

The interest rate at which the company borrows is between 8.94% and 9.19% for loans in RON, between 2.85% and 4.6% for loans in EUR and between 5.75% and 6.40% for bonds issued.

	Bonds	Loans	Total
Balance on 1st of January 2022		184,772	337,033
Draws		83,507	83,507
Payments	(59,837)	(43,548)	(103,385)
FX differences	2,026	(194)	1,832
Balance on 30th of June 2022	94,450	224,537	318,987

During 2017, 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 Group 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 March 2021, Bergamot Developments contracted a loan denominated in EUR from Libra Internet Bank for the general financing of projects (working capital). The approved value of the loan is EUR 5,768 thousand, maturing within 36 months of granting.

In July 2021 the loan amount was increased from EUR 5,768 to EUR 12,562 and the maturity extended with till July 2024.

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 October 2021, the company contracted a loan denominated in EUR from Libra Internet Bank for the general financing of projects (working capital). The approved value of the loan is EUR 4,000 thousand, maturing within 36 months of granting.

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.

In December 2021, Bergamot Developments contracted a loan denominated in EUR from OTP Bank for the general financing of projects (working capital). The approved value of the loan is EUR 5,000 thousand, maturing within 36 months of granting.

In January 2022, the company contracted a loan denominated in EUR from Techventures Bank for the general financing of projects (working capital). The approved value of the loan is EUR 2,000 thousand, maturing within 36 months of granting.

In June 2022, the company contracted a 2nd loan denominated in EUR from Garanti Bank for the general financing of projects (working capital). The approved value of the loan is EUR 4,500 thousand, maturing within 25 months of granting.

In June 2022, the company contracted a loan denominated in EUR from Alpha Bank for the general financing of projects (working capital). The approved value of the loan is EUR 20,000 thousand, maturing within 84 months of granting.

All the covenants provided in the long-term bank loan agreements have been met at June 30th , 2022 and December 31st, 2021.

15. TRADE AND OTHER PAYABLES

	30 June 2022	31 December 2021
Non-current liabilities		
Guarantees	10,157	5,514
Lease payables	1,183	1,401
	11,340	6,915
Current liabilities		
Trade payables	24,213	25,062
Customer deposits	42,414	37,307
Lease payables	372	
Tax debts	2,636	2,468
Employees payables	1,057	862
Dividends payable	182	187
Other payables	9,637	7,946
	80,511	73,832
	91,851	80,747

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

	Vehicles	Land and buildings	Total
Balance January 1	69	-	69
Additions	1.871	-	1.871
Interest expense	2	-	2
Effect of modification to lease terms	-	-	-
Variable lease payment adjustment	-	-	-
Lease payments	(387)	-	(387)
Foreign exchange movements	-	-	-
Balance June 30	1.555	-	1.555

The market value of the liabilities related to leasing contracts approximates their book value.

In August 2021, the Company signed a framework leasing contract with Porsche Leasing Romania IFN SA for the delivery of 19 electric cars. In May 2022, the cars were delivered and individual leasing contracts were concluded for each car.

Spatzioo Management purchased an electric car in October 2021 and a van in April 2022.

The interest rate is fixed. Fixed instalments are paid throughout the duration of the contract.

16. PROVISIONS FOR RISKS AND CHARGES

	Provisions for litigation	Other provisions	Total
Balance at 1 January 2022	271	1,017	1,288
Provisions made during the year			
Provisions used during the year		(890)	(890)
Balance at 30 June 2022	271	127	398

	Provisions for litigation	Other provisions	Total
Balance at 1 January 2021	271	396	667
Provisions made during the year		890	890
Provisions used during the year		(269)	(269)
Balance at 31 December 2021	271	1,017	1,288

The provisions amounting to 398 thousand RON as of 30 June 2022 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
- 127 thousand RON provisions for unperformed holidays

17. REVENUES

A disaggregation of the Group's revenues is as follows:

	30 June 2022	30 June 2021
Revenues from sales of residential properties	87,666	68,388
Others	2,602	553
	90,268	68,941

At the date of issue of these financial statements, the Group recorded 618 pre-sales and bookings as of June 30, 2022 with a package value of EUR 73.42 million, which will be converted into revenue as the apartments will be completed in the following period H2 2022 - 2024 .

Sales per project analysis:

	30 June 2022	30 June 2021
Greenfield Baneasa Bucuresti	19,277	11,585
Luxuria Domenii Bucuresti	68,389	56,803
	87,666	68,388

This is a free translation from the original Romanian version.
The attached notes are part of these financial statements

18. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	<u>30 June 2022</u>	<u>30 June 2021</u>
Consumables	433	191
Third party expenses	6,439	4,023
Staff costs	7,923	5,771
	<u>14,795</u>	<u>9,985</u>

19. OTHER OPERATING EXPENSES/INCOME

	<u>30 June 2022</u>	<u>30 June 2021</u>
Other operating income	2,006	(1,677)
Rent expenses	(115)	338
(Profit) / Loss on disposal of property, plant and equipment	90	(5)
Fines and penalties (income)/expenses	983	40
Other operating expenses	(278)	3,085
Impairment of trade receivables, net	(1,616)	-
Impairment of property, plant and equipment, net	(301)	-
Impairment of inventories, net	(932)	-
	<u>(163)</u>	<u>1,781</u>

20. FINANCE COST/INCOME

	<u>30 June 2022</u>	<u>30 June 2021</u>
Interest expense	(1,567)	(4,968)
Interest income	28	4
Foreign exchange result	544	(2,723)
Gains of disposal of subsidiaries	-	-
Other financial (income)/costs	(569)	178
	<u>(1,564)</u>	<u>(7,865)</u>

21. TAXATION

(i) Amounts recognised in profit or loss

	<u>30 June 2022</u>	<u>30 June 2021</u>
Deferred tax expense		(70)
Tax on profit	(3,337)	1,319
Total expense related to tax	<u>(3,337)</u>	<u>1,249</u>

22. 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>30 June 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Trade and other receivables	10	48,510	36,135
Cash and cash equivalents	11	38,671	42,037
		<u>87,181</u>	<u>78,172</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)

(a) Riscul de credit

The maximum exposure to credit risk related to trade and other receivables as at reporting date based on geographical region was:

	<u>30 June 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Romania	48,510	36,135
	<u>48,510</u>	<u>36,135</u>

Cash and cash equivalents

At 30 June 2022, the Group held cash and cash equivalents in amount of 38,671 thousand RON (31 December 2021: 42,037), 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 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.

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>
30 June 2022						
Loans and borrowings	318,840	318,840	114,073	108,201	91,829	4,737
Trade and other payables	91,851	91,851	80,511	10,749	592	-
	410,691	410,691	194,584	118,950	92,421	4,737
Future estimated interest	147	147	147	-	-	-
Total	410,838	410,838	194,731	118,950	92,421	4,737
	<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	-

(c) 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:

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.

The main exchange rates used during the year were:

	<u>30 June 2022</u>	<u>Average for H1 2022</u>	<u>31 December 2021</u>	<u>Average for 2021</u>
EUR 1	4.9454	4.9456	4.9481	4.9204

23. CAPITAL COMMITMENTS

As at 30 June 2022, respectively 31 December 2021, the Group has no capital commitments contracted, except for those assumed in the constructions contracts signed for development of real estate projects.

24. 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 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.

On 08.06.2022, the Argeş Court issued Decision no. 277, as follows:

Admits the request, as amended, formulated by Clearline Development and Management SRL, in opposition to the defendants, the Local Council of the Municipality of Cluj-Napoca and the Municipality of Cluj-Napoca - through the Mayor. The defendants, the Local Council of the Municipality of Cluj-Napoca and the Municipality of Cluj-Napoca, jointly and severally, are ordered to pay the plaintiff the sum of 24,532,741.65 RON as damages and the sum of 13,862,967.16 RON representing penal interest calculated for the period covered between the date of the payments made by the plaintiff (established according to the report of the forensic accounting expertise carried out in the case) and until 01.04.2021.

The decision was subject to appeal within 15 days of notification.

The next deadline granted in this file was May 24, 2022, when Clearline Development and Management SRL submitted a request to increase the amount of the subject of the summons request to the amount of 24,532,741.65 RON (VAT included) as damage caused to Clearline (Lomb) by the defendant, resulting from the execution of the "Cartierul Dealul Lomb" project, to which is added the legal penal interest calculated until 01.04.2021 in the total amount of 13,862,967.16 RON. The increased amount resulted from the administration of evidence with accounting expertise.

b) 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. The next term is October 2022.

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.

c) Litigation initiated by the "EcoCivic Association"

File no. 4122/3/2022 was registered on the roll of the Bucharest Court, Administrative and Fiscal Litigation Section, in which Impact is the Defendant, the Claimants being the Eco Civic Association and three natural persons from outside the Greenfield Baneasa neighborhood.

The object of the file is the suspension and annulment of the administrative act HCGMB 705/18.12.2019 approving the Zonal Urban Plan Alea Teişani - Drumul Pădurea Neagra no. 56-64, the suspension and cancellation of Building Authorizations no. 434/35/P/2020 and no. 435/36/P/2020, canceling some preliminary approvals, canceling works.

Currently, the challenged acts are valid, they produce full effects, no decision has been made regarding their suspension or cancellation.

The first court date was set for 16.09.2022.

25. 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 for the six month period ended 30 June 2022 are approved by General Meeting of Shareholders.

Transactions with shareholders

In the first half of 2022, the Group did not declare and pay dividends to its shareholders

26. SUBSEQUENT EVENTS

The Group's management presents the following subsequent events from June 30, 2022 to the date of approval of these consolidated financial statements that do not require adjustment:

a) 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 analysing 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.

b) In the 3rd quarter of 2022, two loans are planned to be signed by the Group with OTP Bank: a development loan in the amount of EUR 34,440 thousand and a credit line in the amount of EUR 6,000 thousand for the financing of the Teilor neighbourhood in Greenfield Baneasa.

c) During the Private Placement held on August 18-19, 2022, 42,756,138 shares were subscribed, the subscription price being 0.439 RON per new share. Following this placement, the Company's share capital will increase from 580,730,953.25 RON to 591,419,987.75 RON and the share premium will increase by 8,080,910.08 RON.

d) The company concluded an agreement for the takeover of 51% of the shares of R.C.T.I. Company SRL. The process will be carried out in two stages, the first stage will involve the acquisition of social shares, and the second stage will involve the increase of the social capital of R.C.T.I. Company through the subscription by the Company of the newly issued shares. The value of the transaction is 14.4 million RON and includes both the purchase price of the shares and the contribution to the share capital increase.

R.C.T.I. Company is an important player on the construction market in Romania, with the company recording in 2021 a turnover of approximately 95.3 million RON and a profit of over 3 million RON.

Currently, the Group has in progress with RCTI Company general contracting contracts of over 50 million euros, for the construction of buildings in the Greenfield Băneasa complex, located in the north of the Capital.

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 29.08.2022 and signed on its behalf by:



Constantin Sebesanu
Chief Executive Officer

Claudiu Bistriceanu
Chief Financial Officer

Iuliana Mihaela Urda
President BOD

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

**INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF AND FOR THE SIX MONTHS PERIOD ENDED 30 JUNE 2022**

**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:**

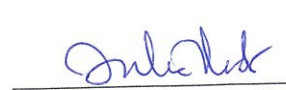
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	2 -3
STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME	4
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY	5 - 6
STATEMENT OF CASH FLOW	7 - 8
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS	9 - 48

	Note	30 June 2022	31 December 2021
ASSETS			
Non-current assets			
Tangible assets	8	17,847	14,162
Intangible assets		85	144
Right of use assets	8	1,699	-
Investment property	9	587,918	568,758
Financial assets	11	21,521	56,542
Total non-current assets		629,070	639,606
Current assets			
Inventories	10	341,460	268,290
Trade and other receivables	12	151,373	123,674
Cash and cash equivalents	13	19,494	36,171
Total current assets		512,327	428,135
Total assets		1,141,397	1,067,741
SHAREHOLDERS' EQUITY AND LIABILITIES			
Shareholders' equity			
Share capital	14	588,195	401,214
Share premium		31,578	(4,475)
Revaluation reserve		3,001	3,001
Other reserves		34,513	12,389
Own shares	15	(841)	(841)
Retained earnings		101,427	289,279
Total equity		757,873	700,567
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	16	123,063	88,830
Trade and other payables	17	10,722	5,514
Deferred tax liability	23	68,490	68,490
Total non-current liabilities		202,275	162,834

The separate financial statements have been authorized for issue by the management on 29th of August 2022 and signed on its behalf by:


Constantin Sebeșanu,
CEO


Claudiu Bistriceanu,
CFO


Iuliana Mihaela Urdă,
BoD President

	Note	30 June 2022	31 December 2021
Current liabilities			
Loans and borrowings	16	111,776	145,489
Trade and other payables	17	69,075	57,563
Provisions for risks and charges	18	398	1,288
Total current liabilities		181,249	204,340
Total liabilities		383,524	367,174
Total equities and liabilities		1,141,397	1,067,741

The separate financial statements have been authorized for issue by the management on 29th of August 2022 and signed on its behalf by:


Constantin Sebeșanu,
 CEO


Claudiu Bistriceanu,
 CFO


Iuliana Mihaela Urdă,
 BoD President

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
INTERIM SEPARATE STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME FOR THE SIX MONTHS PERIOD ENDED 30 JUNE 2022
(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

IMPACT

	<u>Note</u>	<u>30 June 2022</u>	<u>30 June 2021</u>
Revenue from real estate inventories	19	19,781	11,852
Costs of real estate inventories on stock		(12,809)	(6,336)
Gross profit		6,972	5,516
Net rental income	19	1,703	677
General and administrative expenses	20	(10,283)	(8,695)
Marketing expenses		(1,692)	(2,193)
Other operating income/expenses	21	1,844	(761)
Depreciation and amortization		(435)	(348)
Gains on investment property	9	(62)	-
Operating profit		(1,953)	(5,804)
Financial income		3,936	(3,420)
Financial cost		(1,786)	6,261
Finance costs, net	22	2,150	(2,841)
Profit before tax		197	(8,645)
Income tax expense	23	-	70
Profit of the period		197	(8,575)

The separate financial statements have been authorized for issue by the management on 29th of August 2022 and signed on its behalf by:


Constantin Sebesanu,
CEO


Claudiu Bistriceanu,
CFO


Iuliana Mihaela Urdă,
BoD President

This is a free translation from the original Romanian version.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
INTERIM SEPARATE STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR SIX MONTHS PERIOD ENDED 30 JUNE 2022
(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, 2022	401,214	(4,475)	3,001	12,389	(841)	289,278	700,567
Comprehensive income							
Profit for the year	-	-	-	-	-	197	197
Other comprehensive income	-	-	-	-	-	-	-
Total other comprehensive income	-	-	-	-	-	197	197
Transactions with shareholders of the Company							
Own shares acquired during the year	-	-	-	-	-	-	-
Paid dividends	-	-	-	-	-	-	-
Share capital increase	186,981	36,053	-	-	-	(165,923)	57,111
Share capital reduction by cancelling shares	-	-	-	-	-	-	-
Share-based payments	-	-	-	-	-	-	-
Other changes in equity							
Set up of legal reserves	-	-	-	22,124	-	(22,124)	-
Transfer of reserves revaluation reserves	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Balance on June 30, 2022	588,195	31,578	3,001	34,513	(841)	101,427	757,873

The separate financial statements have been authorized for issue by the management on 29th of August 2022 and signed on its behalf by:

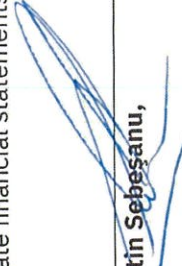
	
Constantin Sebesanu, CEO	Iuliana Mihaela Urdă, BoD President

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
INTERIM SEPARATE STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR SIX MONTHS PERIOD ENDED 30 JUNE 2022
(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	-	-	-	-	(1,365)	-	(1,365)
Paid dividends	-	-	-	-	-	-	-
Share capital reduction by cancelling shares	14	131,250	(69,487)	-	-	(61,764)	-
Share-based payments	14	(2,500)	(699)	-	3,199	-	-
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 29th of August 2022 and signed on its behalf by:


Constantin Sebeșanu,
CEO


Claudiu Bistriceanu,
CFO


Iuliana Mihaela Urdă,
BoD President

This is a free translation from the original Romanian version.
The attached notes are part of these financial statements

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
INTERIM SEPARATE CASH FLOW STATEMENT
FOR THE SIX MONTHS PERIOD ENDED 30 JUNE 2022
(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

IMPACT

	Note	30 JUNE 2022	30 JUNE 2021
Profit for the period		197	(8,575)
Adjustments to reconcile profit for the period to net cash flows:		(1,671)	3,145
Valuation gains on investment property	9	-	-
Gain on disposal of investment property	9	-	-
Reversal of impairment loss for PPE/IP	8	46	-
Depreciation of property, plant and equipment	8	435	374
Share based payments	28	-	-
Finance income	22	(3,577)	(3,420)
Finance cost	22	1,427	6,261
Other adjustments from non-cash transactions		(2)	-
(Decrease) / deferred tax increase	23	-	(70)
Working capital adjustments		(62,782)	(36,353)
Decrease/(increase) in trade receivables and other receivables	12	(9,949)	(17,535)
Decrease in prepayments	12	(967)	499
Decrease in inventory property	9	(68,300)	(42,636)
(Decrease)/increase in trade, other payables, and contract liabilities	17	17,324	25,375
(Decrease)/increase in provisions	18	(890)	733
Income tax paid		-	(2,789)
Net cash flows from operating activities		(64,256)	(41,783)
Investing activities			
Loans granted to subsidiaries		(38,277)	(13,450)
Loan reimbursements collected from subsidiaries	27	18,809	25,231
Investments in subsidiaries	27	35,021	(241)
Purchase of property, plant and equipment		(2,540)	(461)
Payments for own shares	8	-	(1,365)
Expenditure on investment property under development	15	(17,851)	(6,769)
Expenditure on PPE under development	9	(1,923)	(283)
Proceeds from property, plant and equipment	8	60	5
Interest received	8	2,981	4,434
Net cash flows from investing activities		(3,720)	7,101

The separate financial statements have been authorized for issue by the management on 29th of August 2022 and signed on its behalf by:


Constantin Sebeșanu,
CEO

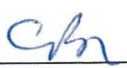

Claudiu Bistriceanu,
CFO


Iuliana Mihaela Urdă,
BoD President

	<u>Note</u>	<u>30 JUNE 2022</u>	<u>30 JUNE 2021</u>
Cash flows from financing activities:			
Proceeds from borrowings	16	81,332	18,389
Repayment of principal of borrowings	16	(82,809)	(3,306)
Proceeds from issue of share capital		58,961	-
Dividends paid		(6)	(7)
Interest paid	16	(6,179)	(4,708)
Net cash used in financing activities		51,299	10,368
Net increase / (decrease) of cash and equivalents		(16,677)	(24,314)
Cash and equivalents on 1st of January	13	36,171	52,065
Cash and equivalents on 30 of June 2022	13	19,494	27,751

The separate financial statements have been authorized for issue by the management on 29th of August 2022 and signed on its behalf by:


Constantin Sebeșanu,
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.

Up to 07 July 2022 the registered office of the Company was Willbrook Platinum Business Convention Center, Building A, 1st Floor, 172-176 Bucuresti-Ploiesti Road, Bucharest, District 1. Going forward the new registered office of the Company is Impact Building, Drumul Padurea Mogosoaia Street, No.31-41, Bucharest, District 1.

The shareholding structure on June 30st, 2022 and on December 31st, 2021 and 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 registration</u>	<u>of Nature activity</u>	<u>% of shareholding at 30 June 2022</u>	<u>% of shareholding at 31 December 2021</u>
Clearline Development and Management SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Spatzoo Management SRL (former 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%	100%
Greenwise Development SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	Romania	Real estate development	100%	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 Baneasa residential complex in Bucharest and Boreal Plus in Constanta.

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 strategic, 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 Pandele, 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 interim financial director (CFO).

3. BASIS OF PREPARATION

These separate financial statements have been prepared in accordance with 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

This is a free translation from the original Romanian version.
The attached notes are part of these financial statements

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.

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 the volume of transactions in 2022 due to existing inventory and the projects that the Company is currently running: Greenfield – Teilor District, Panoramic 1 and 2 and Boreal Plus Constanța.

The Company also 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.

The Company agreed a partnership with the Sector 1 Bucharest City Hall for the construction of a public kindergarten and public school, as the Company transferred to the City Hall the land for these new constructions.

The separate financial statements have been prepared on a going concern principle.

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.

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.

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.

(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.

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 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 at mark-up under the form of administrative costs. These revenues refer to the rented properties 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 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.

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 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, 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

This is a free translation from the original Romanian version.
The attached notes are part of these financial statements

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.

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 30 June 2022 and gains on investment property registered to profit or loss of a 5% weakening/(strengthening) of the price per sqm	
Greenfield	Baneasa	- 11,422 thousand RON	+ 11,422 thousand RON
Bucuresti land			
Bd. Barbu Vacarescu land		- 7,898 thousand RON	+ 7,898 thousand RON
Bd Ghencea land		- 6,405 thousand RON	+ 6,405 thousand RON

(j) 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.

(k) Legal issues

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. Key legal matters are summarized in Note 26 Contingencies.

(l) 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 2022:

- 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:

- 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 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.
- 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

Cost / valuation	Land and buildings	Machinery, equipment and vehicles	Fixtures and fittings	Assets under construction	Total
Balance at January 1, 2022	18,846	3,520	1,269	8,360	31,995
Additions	1,539	160	841	1,923	4,463
Transfers	(296)	-	-	-	(296)
Disposals	(9)	(46)	(5)	-	(60)
Balance at June 30, 2022	20,080	3,634	2,105	10,283	36,102
Accumulated depreciation and impairment losses					
Balance at January 1, 2022	14,129	2,571	1,133	-	17,833
Charge for the period	234	99	42	-	375
(Reversal of)/Impairment loss	97	-	-	-	97
Accumulated depreciation of disposals	-	(46)	(4)	-	(50)
Balance at June 30, 2022	14,460	2,624	1,171	-	18,255
Carrying amounts					
At January 1, 2022	4,718	949	136	8,360	14,162
At June 30, 2022	5,620	1,010	934	10,283	17,847

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

This is a free translation from the original Romanian version.
The attached notes are part of these financial statements

Lease contracts

30-Jun-22	Lease Contracts no.	Fixed payments	Variable Payments	Sensitivity
Electric Cars	19	100%	-	-
Total	19	100%	-	-

Right of Use Assets

	Vehicles	Land and buildings	Total
Balance on January 1	-	-	-
Additions	1,699	-	1,699
Amortisation	-	-	-
Modification to lease terms	-	-	-
Variable lease payment adjustment	-	-	-
Foreign exchange movements	-	-	-
Balance on 30 June2	1,699	-	1,699

The right-of-use assets are depreciated on a straight-line basis over the lease term.

In 2021 the Company did not hold significant assets under lease agreements.

Land and buildings:

During first semester of 2022, assets worth 1,534 thousand RON were purchased, represented by a plot of land in the Greenfield.

The depreciation recorded in the first semester of 2022 for the owned buildings is 234 thousand RON, the depreciation method used was the straight-line method.

The Company recorded adjustments for the loss of value of the fixed assets owned (electrical networks, sewage networks, roads) because the estimates showed that their recoverable value is lower than the book value (cost - depreciation).

Machinery, equipment and means of transport:

During H1 of 2022, the purchases of cars, equipment and means of transport were worth 160 thousand RON, represented by office equipment (laptops, phones, servers, etc.), the disposals representing 46 thousand RON.

Furniture and installations:

During the first semester of 2022, furniture, and installations worth 841 thousand RON were purchased. Depreciation in the amount of 42 thousand RON was calculated using the straight-line method.

Assets under construction:

The value of fixed assets under construction increased in the first quarter of 2022 by 1,923 thousand RON, representing the investment in the building for the Company's offices.

Financial costs in the amount of 26 thousand RON were capitalized in the value of tangible assets under construction.

The value of the land and buildings was compared with the evaluations made by an independent appraiser - Colliers Valuation and Advisory SRL - and it turned out that there are no significant changes in the values that require value adjustments or the recording of increases from the revaluation.

9. INVESTMENT PROPERTY

Reconciliation of carrying amount of property investments

	30 June 2022	31 December 2021
Balance on January 1	568,758	456,768
Additions through subsequent expenditures	19,160	28,901
Transfers from inventories	-	-
Transfers to inventories	-	(2,899)
Adjustments	-	2,548
Disposals	-	(5,321)
Changes in fair value during the year	-	86,761
Balance on June 30	587,918	568,758

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	30 June 2022		31 December 2021	
	sqm	thousand RON	sqm	thousand RON
Greenfield Baneasa land (Bucharest)	200,719	228,431	200,719	228,431
Blvd. Barbu Vacarescu land (Bucharest)	25,424	157,961	25,424	157,961
Blvd. Ghencea land (Bucharest)	258,895	128,106	258,895	128,106
Total	485,038	514,498	485,038	514,498

Details on the legal issues related to land are found in Note 26.

The additions through subsequent expenditures are mainly construction works for Greenfield Plaza in amount of RON 18,064 thousand and capitalisation of interest and foreign exchange differences in accordance with IAS 23 in amount of RON 1,309 thousand.

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.

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
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
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%
Bldv 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%

The carrying value as at 30 June 2022 of the land plots pledged is of RON 185,152 thousand (31 December 2021: RON 156,709 thousand).

10. INVENTORIES

	30 June 2022	31 December 2021
Finished goods and goods for resale	17,178	28,208
<i>Residential developments:</i>		
- Land	92,082	92,742
- Development and construction costs	232,200	142,631
	341,460	268,291

Inventories are represented by:

	30 June 2022	31 December 2021
Residential project Greenfield	236,712	193,011
Land and development expenses Constanta	95,847	60,834
Other inventories	8,901	14,446
	341,460	268,291

Lands with a carrying amount of RON 130,757 thousand as at 30 June 2022 (31 December 2021 : RON 143,075 thousand) consist of lands held by the Company for development of new residential properties and infrastructure, mainly in Bucharest and Constanta, as well as lands which the Company intends to realize value through direct sale.

Completed residential properties with a carrying value of RON 17168 thousand as at 30 June 2022 (31 December 2021 : RON 28,208 thousand) refer entirely to apartments held for sale by the Company.

The carrying value as at 30 June 2022 of the finished goods inventories pledged is of RON 144,851 thousand (RON 12,404 thousand as at 31 December 2021). Further details are set out in Note 16.

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 during the first semester of 2022 is RON 428 thousand.

Part of the Greenfield project (construction of Panoramic) is financed by First Bank. The interest capitalized during the first semester of 2022 in the value of the project is RON 362 thousand.

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 (inclusive exchange rate differences) capitalised is RON 3,483 thousand as of 30 June 2022.

Further details on the Company's loans are set out in Note 16.

11. FINANCIAL ASSETS

	30 June 2022	31 December 2021
Interests in subsidiaries and associates	29,544	64,565
Impairment of interest in subsidiaries and associates	(8,023)	(8,023)
	21,521	56,542

The Company holds interests in the following subsidiaries:

the Company holds interests in the following subsidiaries:

	30 June 2022			
	Percentage	Gross value	Impairment	Book value
Spatzio Management SRL (former Actual Invest House SRL)	6.23%	110	-	110
Clearline Development and Management	100%	22,420	(8,023)	14,397
Bergamot Developments	99%	6,770	-	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		29,544	(8,023)	21,521

	31 December 2021			
	<u>Percentage</u>	<u>Gross value</u>	<u>Impairment</u>	<u>Book value</u>
Spatzio Management SRL (former Actual Invest House SRL)	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

This is a free translation from the original Romanian version.
The attached notes are part of these financial statements

Total subsidiaries	64.565	(8.023)	56.542
---------------------------	---------------	----------------	---------------

Clearline Development and Management SRL holds 93,77% in Spatzioo Management SRL (former Actual Invest House SRL)

- a) Spatzioo Management SRL (former Actual Invest House SRL), 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.

12. TRADE AND OTHER RECEIVABLES

This is a free translation from the original Romanian version.
The attached notes are part of these financial statements

	Short term		Long term	
	30-Jun-22	31-Dec-21	30-Jun-22	31-Dec-21
Trade receivables	3,898	6,063	-	-
Receivables from affiliates	4,460	92,012	-	-
Sundry debtors	5,453	3,238	-	-
Receivables from authorities	12,657	7,008	-	-
Advance payments to suppliers (for services)	10,364	10,817	-	-
Other receivables	114,541	4,535	-	-
	151,373	123,674	-	-

An allowance has been made for estimated irrecoverable amounts from trade receivables of 2,052 thousand RON (31 December 2021: 2,151 thousand RON).

Reconciliation of the provision for uncollected receivables:

Balance on 01.01.2022	2.151
Provision reversal (receivables)	(99)
Establish new provision	-
Balance on 30.06.2022	2052

As of June 30, 2022, the Company did not have any trade receivables and/or other pledged receivables.

13. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30 June 2022	31 December 2021
Current accounts	19,453	36,162
Petty Cash	7	9
Cash advances	34	-
	19,494	36,171

Current accounts are held with Romanian commercial banks. Out of the total balance of cash, 240 thousand RON (31 December 2021: 553 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.)

14. SHARE CAPITAL

This is a free translation from the original Romanian version.
The attached notes are part of these financial statements

	30 June 2022	31 December 2021
Share capital paid in	580,731	393,750
Adjustments of the share capital (hyperinflation)	7,464	7,464
	588,195	401,214

The shareholding structure at the end of each reported period was as follows:

	30 June 2022	31 December 2021
	%	%
Gheorghe Iaciu	58.83%	59.97%
Andrici Adrian	22.88%	15.98%
SWISS CAPITAL	9.86%	12.45%
Other shareholders	8.43%	11.60%
	100.00%	100%

The final beneficial owner of the Group is Gheorghe Iaciu, owning 59.97% of the shares through direct participation (there is no indirect participation).

On 20.08.2021, 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, through a cash contribution, through one or more issues of new ordinary shares, whose value nominal value not to exceed 193,750,000 RON. Also, the Board of Directors was authorized to, for each of the increases made up to the level of the authorized share capital, decide to restrict or lift the existing shareholders' pre-emptive right to subscribe to the new shares. Later, on 20.09.2021, the Company's Board of Directors decided to offer the newly issued shares for subscription in a private placement.

On 01.02.2022, the share capital increase was registered, through the issuance of new shares, through private placement. As a result of the increase, 84,231,295 new shares were issued and the share capital was increased with the value of 21,057,823.75 RON. Following the increase of the share capital through private placement, the share capital of the Company increased from 393,750,000 RON to 414,807,823.75 RON, the new total number of shares being 1,659,231,295.

On 30.06.2022, the Company's share capital was increased by the amount of 165,923,129.50 RON, through the partial incorporation of the undistributed carried forward result in the previous financial years. The capital increase was achieved by issuing a number of 663,692,518 new shares. Each shareholder registered in the Register of Shareholders of the Company on the registration date 21.07.2022 was allocated 2 (two) free shares for 5 (five) shares held. Following the increase of the share capital, the total value represents 580,730,953.25 RON, being divided into 2,322,923,813 shares, each having a nominal value of 0.25 RON.

Dividends

This is a free translation from the original Romanian version.
The attached notes are part of these financial statements

During the six months period ended 30 June 2022, the Company has not declared dividends to its shareholders.

During the financial year ended on December 31, 2021, the Company has not declared dividends to its shareholders.

15. OWN SHARES

	<u>30 June 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Balance at 1 January 2022/2021	841	2,675
Purchase of own shares	-	1,365
Own shares cancelled during the year	-	(2,500)
Share-based payments	-	(699)
Balance at 30 June 2022/31 December 2021	841	841

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 30 June 2022 the Company has in balance 1,370,920 thousand own shares, with an accounting value of RON 841 thousand (31 December 2021: RON 841 thousand). In the first semester of 2022, the Company did not allocate any shares to employees or administrators.

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.

	30 June 2022	31 December 2021
Non-current liabilities		
Secured bank loans	90,515	56,264
Debenture loans	32,548	32,566
	123,063	88,830
Current liabilities		
Bonds issued	49,874	23,933
Short-term borrowings	61,902	121,556
	111,776	145,489

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 30 June 2022*	Balance at 31 December 2021*
Credit Value Investments	EUR	1/11/2022	12,000	-	61,535
Bonds listed on Bucharest Stock Exchange S.A	EUR	12/19/2022	12,525	61,755	59,975
Private placement bonds	EUR	12/24/2026	6,581	32,548	32,612
Total bonds				94,303	154,122
First Bank	EUR	8/5/2023	5,921	22,362	24,375
First Bank	RON	8/5/2023	4,500	2,762	1,731
CEC Bank	EUR	11/27/2023	9,880	36,378	17,958
CEC Bank	RON	1/27/2023	3,500	2,897	1,633
Garanti BBVA	EUR	6/15/2024	4,250	38,963	21,030
Libra Internet Bank	EUR	10/5/2024	4,000	12,521	13,470
Alpha Bank	EUR	6/8/2029	20,000	15,989	-
TechVentures Bank	EUR	1/6/2025	2,000	8,517	-
Total bank loans				140,389	80,197
Interest				147	147
Total				234,839	234,319

During 2017, 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 Group 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 March 2021, Bergamot Developments contracted a loan denominated in EUR from Libra Internet Bank for the general financing of projects (working capital). The approved value of the loan is EUR 5,768 thousand, maturing within 36 months of granting.

In July 2021 the loan amount was increased from EUR 5,768 to EUR 12,562 and the maturity extended with till July 2024.

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 October 2021, the company contracted a loan denominated in EUR from Libra Internet Bank for the general financing of projects (working capital). The approved value of the loan is EUR 4,000 thousand, maturing within 36 months of granting.

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.

In December 2021, Bergamot Developments contracted a loan denominated in EUR from OTP Bank for the general financing of projects (working capital). The approved value of the loan is EUR 5,000 thousand, maturing within 36 months of granting.

In January 2022, the company contracted a loan denominated in EUR from Techventures Bank for the general financing of projects (working capital). The approved value of the loan is EUR 2,000 thousand, maturing within 36 months of granting.

In June 2022, the company contracted a 2nd loan denominated in EUR from Garanti Bank for the general financing of projects (working capital). The approved value of the loan is EUR 4,500 thousand, maturing within 25 months of granting.

In June 2022, the company contracted a loan denominated in EUR from Alpha Bank for the general financing of projects (working capital). The approved value of the loan is EUR 20,000 thousand, maturing within 84 months of granting.

All the covenants provided in the long-term bank loan agreements have been met at June 30th, 2022 and December 31st, 2021.

17. TRADE AND OTHER PAYABLES

	30 June 2022	31 December 2021
Non-current liabilities		
Guarantees	9,630	
Lease payables	1,092	5,514
	10,722	5,514
Current liabilities		
Trade payables	20,551	21,373
Customer deposits	37,253	28,149
Lease payables	336	-
Tax debts	392	
Employees payables	788	
Dividends payable	182	187
Related parties' payables	-	(145)
Other payables	9,573	7,998
	69,075	57,562
	79,797	63,076

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.

Lease liabilities

	Vehicles	Land and buildings	Total
Balance January 1	69	-	69
Additions	1,699	-	1,699
Interest expense	2	-	2
Effect of modification to lease terms	-	-	-
Variable lease payment adjustment	-	-	-
Lease payments	(387)	-	(387)
Foreign exchange movements	-	-	-
Balance June 30	1,314	-	1,314

The market value of the liabilities related to leasing contracts approximates their book value.

In August 2021, the Company signed a framework leasing contract with Porsche Leasing Romania IFN SA for the delivery of 19 electric cars. In May 2022, the cars were delivered and individual leasing contracts were

This is a free translation from the original Romanian version.
The attached notes are part of these financial statements

concluded for each car.

The interest rate is fixed. Fixed instalments are paid throughout the duration of the contract.

18. PROVISIONS FOR RISKS AND CHARGES

	Provisions for litigation	Other provisions	Total
Balance on January 1, 2022	271	1,017	1,288
Provisions established during the period	-	-	-
Provisions written back during the period	-	(890)	(890)
Balance on June 30, 2022	271	127	398

	Provisions for litigation	Other provisions	Total
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 398 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
- 127 thousand RON for unperformed holidays.

19. REVENUES

Revenues of the Company:

	30 June 2022	30 June 2021
Revenue from sale of residential properties and land	19,277	11,585
Other revenues	504	267
	19,781	11,852

Sales breakdown by projects:

	30 iunie 2022	30 iunie 2021
Greenfield Baneasa Bucuresti	19,277	11,585
	19,277	11,585

20. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	<u>30 June 2022</u>	<u>30 June 2021</u>
Consumables	371	145
Services provided by third parties	3,643	3,569
Staff costs	6,269	4,981
	<u>10,283</u>	<u>8,695</u>

21. OTHER OPERATING EXPENSES/INCOME

	<u>30 June 2022</u>	<u>30 June 2021</u>
Other operating income	1,704	(1,002)
Rent expenses	(55)	231
(Profit) / Loss on disposal of property, plant and equipment	90	(5)
Fines and penalties (income)/expenses	987	18
Other operating expenses	(147)	1,519
Impairment of trade receivables, net	(1,275)	-
Impairment of property, plant and equipment, net	(301)	-
Impairment of inventories, net	841	-
	<u>1,844</u>	<u>761</u>

22. FINANCE COST/INCOME

	<u>30 June 2022</u>	<u>30 June 2021</u>
Interest expense	(1,178)	(4,875)
Interest income	2,985	3,420
Foreign exchange result	592	(1,357)
Other financial (income)/costs	(249)	(29)
	<u>2,150</u>	<u>(2,841)</u>

23. INCOME TAX

(i) Taxes recognized in the profit and loss account

	<u>30 June 2022</u>	<u>30 June 2021</u>
Expense from-with the deferred profit, net	-	(70)
Current income tax	-	-
Income tax expenses	<u>-</u>	<u>(70)</u>

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	30 June 2022	31 December 2021
Trade and other receivables	12	151,373	123,674
Cash and cash equivalents	13	19,494	36,171
		170,867	155,378

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:

	30 June 2022	31 December 2021
Romania	151,373	123,674
	151,373	123,674

Cash and cash equivalents

At 30 June 2022, the Company held cash and cash equivalents in amount of RON 19,494 thousand (31 December 2021: RON 37,901 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:

(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 main exchange rates used during the year were:

	30 June 2022	Average for H1 2022	31 December 2021	Average for 2021
EUR	4,9454	4,9456	4,9481	4,9204

25. CAPITAL COMMITMENTS

As at 30 June 2022 respectively 31 December 2021, the Company 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 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.

On 08.06.2022, the Argeş Court issued Decision no. 277, as follows:

Admits the request, as amended, formulated by Clearline Development and Management SRL, in opposition to the defendants, the Local Council of the Municipality of Cluj-Napoca and the Municipality of Cluj-Napoca - through the Mayor. The defendants, the Local Council of the Municipality of Cluj-Napoca and the Municipality of Cluj-Napoca, jointly and severally, are ordered to pay the plaintiff the sum of 24,532,741.65 RON as damages and the sum of 13,862,967.16 RON representing penal interest calculated for the period covered between the date of the payments made by the plaintiff (established according to the report of the forensic accounting expertise carried out in the case) and until 01.04.2021.

The decision was subject to appeal within 15 days of notification.

The next deadline granted in this file was May 24, 2022, when Clearline Development and Management SRL submitted a request to increase the amount of the subject of the summons request to the amount of 24,532,741.65 RON (VAT included) as damage caused to Clearline (Lomb) by the defendant, resulting from the execution of the "Cartierul Dealul Lomb" project, to which is added the legal penal interest calculated until 01.04.2021 in the total amount of 13,862,967.16 RON. The increased amount resulted from the administration of evidence with accounting expertise.

b) 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. The next term is October 2022.

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.

c) Litigation initiated by the "EcoCivic Association"

File no. 4122/3/2022 was registered on the roll of the Bucharest Court, Administrative and Fiscal Litigation Section, in which Impact is the Defendant, the Claimants being the Eco Civic Association and three natural persons from outside the Greenfield Baneasa neighborhood.

The object of the file is the suspension and annulment of the administrative act HCGMB 705/18.12.2019 approving the Zonal Urban Plan Aleea Teişani - Drumul Pădurea Neagra no. 56-64, the suspension and cancellation of Building Authorizations no. 434/35/P/2020 and no. 435/36/P/2020, canceling some preliminary approvals, canceling works.

Currently, the challenged acts are valid, they produce full effects, no decision has been made regarding their suspension or cancellation.

The first court date was set for 16.09.2022.

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
Spatzioo Management SRL (former 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

Transactions and balances with related parties during and for the year six months period ended 30 June 2022, December 31, 2021.

	Transactions for the period ended		Balance as at	
	30 June 2022	30 June 2021	30 June 2022	31 December 2021
Sales of goods and services				
Subsidiaries/associates				
Spatzioo Management SRL (former Actual Invest House SRL)	19	29	42	43
Clearline Development and Management	3	3	77	73
Bergamot Developments	3	483	204	329
Bergamot Developments Phase II	3	305	365	361
Impact Finance Developments	3	12	6	2
GreenField Copou Residence	3	3	339	336
Greenfield Copou Residence Phase II	3	3	10	7
Greenfield Property Management	3	-	8	5
Greenwise Development	3	3	10	7
	43	841	1,061	1,163

	Value of the transaction in the		Balance as at	
	6m 2022	6m 2021	30 June 2022	31 December 2021
Acquisition of goods and services				
Subsidiaries/associates				
Spatzioo Management SRL (former Actual Invest House SRL)	555	383	441	145
Clearline Development and Management				
Greenfield Copou Residence	-	6	0	1
	-	4		-

	Balance as at	
	30 June 2022	31 December 2021
Granted loans		
Subsidiaries/associates		
Clearline Development and Management	135	85
Bergamot Developments	19,332	-
Bergamot Developments Phase II	37,087	39,347
Impact Finance	-	-
GreenField Copou Residence	45,586	43,240
	102,140	82,672

This is a free translation from the original Romanian version.
The attached notes are part of these financial statements

	Balance as at	
	30 June 2022	31 December 2021
Interest rate receivables		
Subsidiaries		
Clearline Development and Management	16	13
Bergamot Developments	-	140
Bergamot Developments Phase II	37,087	5,406
GreenField Copou Residence	4,168	2,489
	41,271	8,048
	Value of the transaction in the period ended	Value of the transaction in the period ended
	30 June 2022	30 June 2021
Interest rate revenue		
Subsidiaries		
Clearline Development and Management	3	10
Bergamot Developments	-	4,918
Bergamot Developments Phase II	1,298	4,829
GreenField Copou Residence	1,680	1,209
	2,981	10,966

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 for the six month period ended 30 June 2022 are approved by General Meeting of Shareholders.

28. SHARES BASED PAYMENTS

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 thousand registered shares ("Reserved Shares").

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 RON (1.39 RON / share).

29. SUBSEQUENT EVENTS

The Group's management presents the following subsequent events from June 30, 2022 to the date of approval of these consolidated financial statements that do not require adjustment:

a) 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 analysing 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.

b) In the 3rd quarter of 2022, two loans are planned to be signed by the Group with OTP Bank: a development loan in the amount of EUR 34,440 thousand and a credit line in the amount of EUR 6,000 thousand for the financing of the Teilor neighbourhood in Greenfield Baneasa.

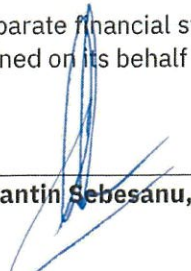
c) During the Private Placement held on August 18-19, 2022, 42,756,138 shares were subscribed, the subscription price being 0.439 RON per new share. Following this placement, the Company's share capital will increase from 580,730,953.25 RON to 591,419,987.75 RON and the share premium will increase by 8,080,910.08 RON.

d) The company concluded an agreement for the takeover of 51% of the shares of R.C.T.I. Company SRL. The process will be carried out in two stages, the first stage will involve the acquisition of social shares, and the second stage will involve the increase of the social capital of R.C.T.I. Company through the subscription by the Company of the newly issued shares. The value of the transaction is 14.4 million RON and includes both the purchase price of the shares and the contribution to the share capital increase.

R.C.T.I. Company is an important player on the construction market in Romania, with the company recording in 2021 a turnover of approximately 95.3 million RON and a profit of over 3 million RON.

Currently, the Group has in progress with RCTI Company general contracting contracts of over 50 million euros, for the construction of buildings in the Greenfield Băneasa complex, located in the north of the Capital.

The separate financial statements have been authorized for issue by the management on 29th August 2022 and signed on its behalf by:


Constantin Sebesanu,
CEO


Claudiu Bistriceanu,
CFO


Iuliana Mihaela Urda,
BoD President

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 as at June 30, 2022, 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

Claudi Bistriceanu