

IMPACT

Developing Sustainable Communities
Since 1991



RAPORTUL

Consiliului de Administrație

2022

Stimați acționari și parteneri ai companiei,

IMPACT Developer & Contractor, cel mai longeviv dezvoltator, cu peste 30 de ani de activitate pe piața din România, s-a remarcat de-a lungul istoriei sale drept cea mai inovatoare companie imobiliară, promotorul conceptului de ansamblu rezidențial și prima companie imobiliară listată la Bursa de Valori București în urmă cu mai bine de 26 de ani.

Prin proiectele construite, IMPACT a creat perspective de locuire unice. GREENFIELD Băneasa este proiectul IMPACT cu anvergura cea mai mare până la acest moment, construit într-un cadru natural spectaculos oferit de cele peste 900 de hectare de pădure care îl înconjoară, în timp ce LUXURIA Residence este proiectul care setează noi standarde în ceea ce privește sustenabilitatea ansamblurilor dezvoltate de IMPACT, fiind până în prezent singurul complex rezidențial din țară certificat BREEAM Excellent.

De la înființare, IMPACT a realizat 17 proiecte imobiliare cu o suprafață totală construită de peste 500.000 mp, în care locuiesc astăzi peste 12.000 de rezidenți.

2022 a fost un an extrem de dinamic, cu multe provocări. Ne-am adaptat și am demonstrat reziliență și performanță. Am urmat strategia de dezvoltare, adăugându-i un nou unghi, de integrare pe verticală, care să permită dezvoltarea imobiliară într-un ritm mai alert, mai eficient. În 2022 am achiziționat pachetul majoritar de acțiuni al constructorului RCTI Company, cu obiectivul de creștere a capacității de construire, printr-un control mai bun asupra calității lucrărilor și a termenelor de execuție, dar și prin centralizarea achizițiilor la nivel de grup pentru controlul costurilor. De asemenea, am înființat propria companie de arhitectură și design, Impact Alliance Architecture (IAA) cu atribuții în domeniile arhitectură și habitat, planificare urbană și dezvoltare teritorială durabilă. Prin aceasta, am urmărit găsirea acelor soluții tehnice de ultimă generație compatibile cu viziunea IMPACT, astfel încât proiectele grupului să devină unele de referință în ceea ce privește dezvoltările sustenabile.

În paralel, am adaptat strategia de vânzare la cerințele unei piețe aflate în schimbare și pregătim terenul pentru următorii ani.

Strategia de creștere a grupului IMPACT se bazează pe trei piloni: sustenabilitate, expansiune geografică & diversificarea portofoliului, inovație & integrare pe verticală.

Sectorul imobiliar a traversat, la rândul lui, un an cu turbulențe, cu tendințe mixte pe subsectoare. În ceea ce privește spațiile de birouri au existat reasezări de piață pentru că multe companii au decis să păstreze regimul flexibil de lucru și chiar să renunțe la spații, în timp ce pe segmentul rezidențial nevoia de a lucra de la distanță a direcționat resursele financiare ale persoanelor din clasa de mijloc și cea superioară către locuințe mai mari, inclusiv în afara orașelor, achiziționate sau închiriate. Cumpărătorii s-au concentrat pe raportul calitate-preț și pe soluțiile de îmbunătățire a calității vieții, oferite de dezvoltatori.

IMPACT Developer & Contractor a urmărit și s-a pliat pe aceste tendințe, în special prin prisma GREENFIELD Băneasa, o alegere de top pentru clienții săi, conform unui studiu propriu realizat la finele lui 2021, prin abordarea modernă, localizarea proiectului, aerul curat, liniștea și pădurea din apropiere.

Industria imobiliară s-a confruntat cu provocări, urmare a unei inflații în creștere și încetinirii creditării. Pe de altă parte, stocul de locuințe din România este cel mai învechit din Europa, fapt care ne sugerează nouă, dezvoltatorilor, că în următorii 10-20 de ani va fi nevoie de locuințe noi, care să le înlocuiască pe cele actuale. De aproape trei ani, Bucureștiul se află în situația în care nu are un Plan Urbanistic General (PUG), iar ca efect au fost demarate foarte puține proiecte imobiliare noi anul trecut, cu potențial impact de creștere a prețurilor în următorii 3-5 ani.

Portofoliul de proiecte și terenuri al IMPACT răspunde acestor provocări, ceea ce oferă perspective bune atât pentru investitori, cât și pentru clienți.

Activitatea operațională a IMPACT Developer & Contractor a constat, în principal, în continuarea dezvoltării proiectelor rezidențiale GREENFIELD Băneasa din București și Boreal Plus din Constanța. În paralel au fost continuate demersurile de obținere a autorizațiilor necesare pentru dezvoltările estimate să înceapă în 2023-2024, pe terenuri deținute, în Iași și București.

În anul 2022 IMPACT a înregistrat venituri din vânzări de proprietăți rezidențiale în valoare de 210 mil. lei, reprezentând 275 de locuințe vândute, la care se adaugă prevânzări de 450 de locuințe cu o valoare totală de 236 mil. lei, ce se vor transforma în venituri în perioada următoare. La 31 decembrie 2022 EPRA Net Reinstatement Value (NRV) era în valoare de 1.219 mil. lei, în timp ce valoarea totală a activelor ajustate în conformitate cu standardele EPRA era de 1.695 mil. lei. Valoarea de piață la 31 decembrie 2022 a apartamentelor finalizate în stoc este de 300 mil. lei și a apartamentelor în curs de execuție este de 466 mil. lei.

IMPACT deține în proprietate aproximativ 71 ha terenuri cu o valoare brută de dezvoltare estimată la 1,5 miliarde de euro: București - GREENFIELD Băneasa (Faze Noi), Aria Verdi, GREENFIELD West, Constanța - Boreal Plus (Faze Noi), Iași - GREENFIELD Copou.

Am publicat pentru prima dată anul trecut un Raport de sustenabilitate aliniat standardelor Global Reporting Initiative (GRI). Principiile sustenabilității și ale economiei verzi sunt asumate de întreaga echipă și este conturată în jurul lor întreaga strategie pe termen mediu și lung. Toate dezvoltările IMPACT sunt proiectate pentru a respecta principiile sustenabilității, folosind tehnologii durabile, cu surse alternative de energie, soluții "smart city" și soluții de mobilitate electrică.

Anul trecut am continuat operațiunile de atragere de capital necesare susținerii strategiei de dezvoltare. Astfel, au fost realizate două operațiuni de majorare de capital prin aport în numerar - ianuarie și august, în valoare cumulată de 77,7 mil. lei, precum și o majorare de capital realizată prin încorporarea rezervelor în valoare de 165,9 mil. lei, în iulie.

Prețul acțiunilor la BVB în ultima zi de tranzacționare a anului 2022 a fost de 0,36 lei, față de 0,5 lei la finele anului anterior, în contextul scăderii generalizate a piețelor de capital pe fondul conflictului din Ucraina, iar capitalizarea bursieră era de 851 mil. lei. Anul trecut, a fost intensificat dialogul cu investitorii locali și internaționali. Reprezentanții IMPACT au participat astfel la 3 conferințe internaționale pentru investitori, au organizat pentru prima dată un eveniment propriu numit Ziua Investitorului și au purtat peste 30 de discuții cu potențiali investitori.

Crearea de valoare adăugată pentru toate părțile interesate este prioritatea noastră, astfel vom continua investițiile solide în construirea de locuințe moderne și sustenabile, la prețuri accesibile.

Întreaga echipă de conducere IMPACT le mulțumește acționarilor, angajaților și tuturor părților interesate, pentru încrederea și sprijinul continuu oferite pe parcursul anului 2022 și vă invităm să ne fiți alături în continuare.

Cu respect,

Constantin Sebeșanu
CEO, IMPACT Developer & Contractor

CUPRINS

2022 ASPECTE PRINCIPALE	5
GRUPUL IMPACT PE SCURT	8
PORTOFOLIU DE PROIECTE	11
ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022	20
UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)	26
PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ	27
DIRECȚII STRATEGICE	30
REZULTATE FINANCIARE	33
CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ	35
PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI	37
GUVERNANȚA CORPORATIVĂ	38
IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL	40
VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET	42
ANEXE	45

2022 ASPECTE PRINCIPALE



FINANCIAR ȘI OPERAȚIONAL

- **450** de pre-vânzări și rezervări la data de 31 decembrie 2022 cu o valoare a pachetului de **47,6 milioane euro (235 milioane lei)**, care se vor transforma în venituri pe măsură ce apartamentele vor fi finalizate în perioada următoare.
- **275** locuințe vândute în 2022 (183 în 2021) și veniturile aferente înregistrate în aceeași perioadă, din care 110 locuințe în **GREENFIELD BĂNEASA**, 161 de locuințe și un spațiu comercial în **LUXURIA EXPOZIȚIEI**, cât și 3 vile în **BOREAL PLUS (23.466 sqm)**.
- **220 milioane lei** venituri și **71 milioane lei** profit brut în 2022 (față de 138 milioane lei venituri și 49,8 milioane lei profit brut în 2021). Deși compania se află într-un nou ciclu de dezvoltare, cu un nivel redus de stocuri finalizate, IMPACT a raportat venituri în creștere cu 82 milioane lei.
- La 31 decembrie 2022, existau **1.631** de unități autorizate situate în București și Constanța (732 deja în proces de construcție), în timp ce peste **alte 7.900** de unități situate în Iași și București sunt în diferite stadii de autorizare.

Activ net IFRS

890 mLEI

+ 173 mLEI (2021: 717 mLEI)

Activ net EPRA NRV

1.223 mLEI

+ 179 mLEI (2021: 1.044 mLEI)

Vânzări

220 mLEI

+ 82 mLEI (2021: 138 mLEI)

Pre-vânzări de apartamente la 31 Dec 2022

235 mLEI

+ 5 mLEI (2021: 230 mLEI)

2022 ASPECTE PRINCIPALE



FINANCIAR ȘI OPERAȚIONAL

- Împrumuturile au scăzut la **27%** din total active la 31 decembrie 2022 (28% la 31 decembrie 2021). Pe parcursul anului 2022 **IMPACT** a obținut finanțări bancare pentru primele 209 apartamente din **BOREAL PLUS** și pentru 829 apartamente din **GREENFIELD BĂNEASA**.
- Capitalurile proprii au crescut la 62% din total active ca urmare a înregistrării a două plasamente private în valoare de 77,7 mil. lei, cât și a încorporării profitului de 84,8 mil. lei din 2022.
- **GREENFIELD PLAZA** a fost inaugurat în T4 2022. **GREENFIELD PLAZA** este un centru comercial cu un spațiu de wellness impresionant, care acoperă necesitățile comunității.
- Au fost finalizate **306 unități noi** în 2022, din care **97** de apartamente în **GREENFIELD BĂNEASA** și primele 209 apartamente în **BOREAL PLUS CONSTANȚA** (recepția cu autoritățile finalizată și dezmembrarea/intabularea apartamentelor estimate a se realiza la începutul anului 2023).
- **IMPACT** deține un portofoliu valoros de terenuri (aproximativ **71 ha**) cu un potențial de dezvoltare pentru încă **5 proiecte**: **GREENFIELD BĂNEASA** (faze noi), **BOREAL PLUS**, **GREENFIELD COPOU RESIDENCE** ("GREENFIELD COPOU"), **ARIA VERDI** și **GREENFIELD WEST**, cu o valoare de piață estimată de peste **1,5 miliarde de euro**.



2022 ASPECTE PRINCIPALE



PERSPECTIVE PENTRU 2023

- **Începerea pre-vânzărilor** pentru fazele de proiect cu autorizații de construire (volum total de 899 unități) pentru care construcția este estimată să înceapă în 2023-2024.
- Continuarea vânzărilor pentru locuințele finalizate în LUXURIA EXPOZIȚIEI, GREENFIELD BĂNEASA și BOREAL PLUS.
- Finalizarea a 732 de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA.
- Obținerea autorizațiilor de construire și începerea lucrărilor de construcție pentru fazele aferente acestora în GREENFIELD BĂNEASA și GREENFIELD COPOU.
- Operarea și obținerea de venituri pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA.
- Obținerea de finanțări pentru proiectele aflate în derulare și majorarea capitalului social cu până la 25 mil. euro.
- Potențiale achiziții de noi loturi de teren, în conformitate cu strategia **IMPACT** de completare a portofoliului de terenuri.

ASPECTE RELEVANTE

În linie cu strategia sa de integrare pe verticală, IMPACT a achiziționat în septembrie 2022 o companie de construcții – RCTI Company - pentru eficientizarea activităților grupului, îmbunătățirea calității și controlului asupra producției (calendar și costuri) și optimizarea procesului de dezvoltare a proiectului. De asemenea, s-a înființat o companie nouă de arhitectură în T4 2022 – Impact Alliance Architecture.



ALTE ASPECTE

În 2022, IMPACT a publicat Raportul de sustenabilitate pentru anul 2022. Raportul a fost dezvoltat urmărind Standardele GRI (Global Reporting Initiative), cel mai recunoscut cadrul internațional de raportare de sustenabilitate (GRI Referenced) și a avut la bază o analiză internă prin care au fost identificate temele materiale, acele teme unde, prin activitatea sa, Grupul IMPACT are un impact semnificativ asupra mediului, societății și economiei. Societatea a obținut de asemenea un scor de risc ESG de 18.7 (risc scăzut), ca parte din inițiativa de scoruri de risc ESG contractată de BVB.

GRUPUL IMPACT PE SCURT

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



Extindere

la nivel
național



17

ansambluri
rezidențiale



4.500+

de locuințe
construite



+11.500

de locuitori



500k+

mp suprafață
construită

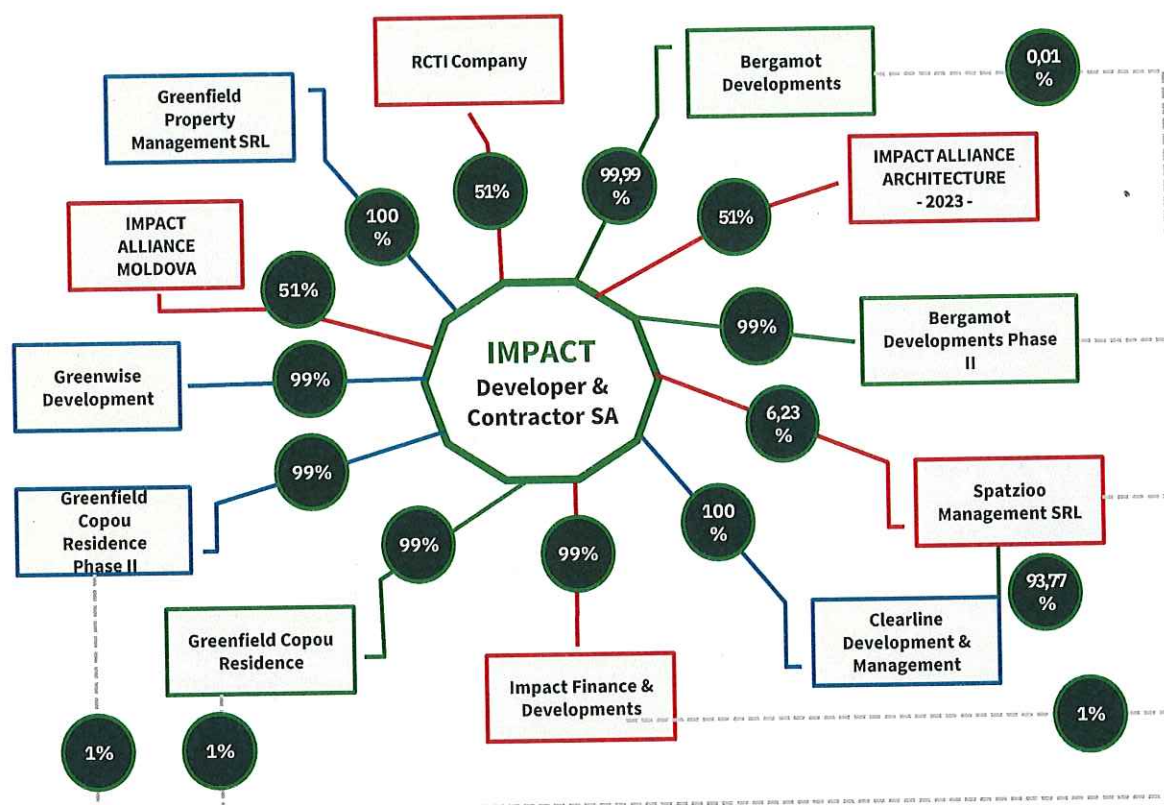


EUR 650+ Mn

valoare
proiecte

GRUPUL IMPACT PE SCURT

STRUCTURA GRUPULUI IMPACT



- **IMPACT Developer & Contractor SA**, societatea mamă, în care se dezvoltă proiectele GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE, BOREAL PLUS, ARIA VERDI și GREENFIELD WEST
- **Bergamot Developments SRL** și **Bergamot Developments Phase II SRL** au ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și au dezvoltat proiectul LUXURIA EXPOZIȚIEI
- **Greenfield Copou Residence SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, a fost înființată în decembrie 2019 și dezvoltă proiectul GREENFIELD COPOU RESIDENCE. Fără activitate în 2022.
- **Greenfield Copou Residence Phase II SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în februarie 2021. Fără activitate în 2022.
- **Greenwise Development SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în februarie 2021. Fără activitate în 2022.
- **Spatzioo Management SRL (fosta Actual Invest House SRL)**, societatea din cadrul grupului care oferă servicii de administrare pentru proiectele rezidențiale, de retail și comerciale
- **Impact Finance & Developments SRL** are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările rezidențiale. Impact Finance & Developments colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe
- **Greenfield Property Management SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în mai 2021. Fără activitate în 2022.
- **Clearline Development & Management SRL**, o companie de proiect prin care **IMPACT** urma să dezvolte un proiect rezidențial în Cluj-Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală

GRUPUL IMPACT PE SCURT

STRUCTURA GRUPULUI IMPACT

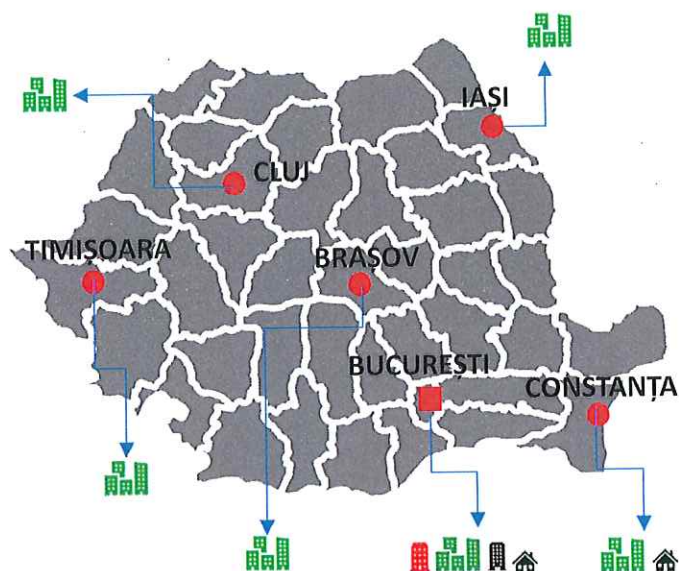
- **RCTI Company SRL**, subsidiara în care IMPACT deține 51.01%, societate de construcție imobiliară implicată în construcția proiectelor IMPACT, în special în GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE. Compania s-a alăturat grupului IMPACT în 2022.
- **Impact Alliance Architecture SRL**, subsidiară în care IMPACT deține 51% care are ca obiect principal de activitate prestarea de servicii de arhitectură și proiectare. Compania a fost înființată în anul 2022.
- **Impact Alliance Moldova SRL**, subsidiară în care IMPACT deține 51%, a fost înființată în 2023, societate de construcție imobiliară implicată în construcția proiectelor IMPACT din Iași.
- Cu excepția Impact Alliance Moldova SRL care a fost înființată în 2023, toate celelalte entități au fost incluse în situațiile financiare consolidate ale IMPACT pentru anul 2022.



PORTOFOLIU DE PROIECTE PREZENȚĂ PUTERNICĂ ÎN ORAȘE CHEIE

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

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



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

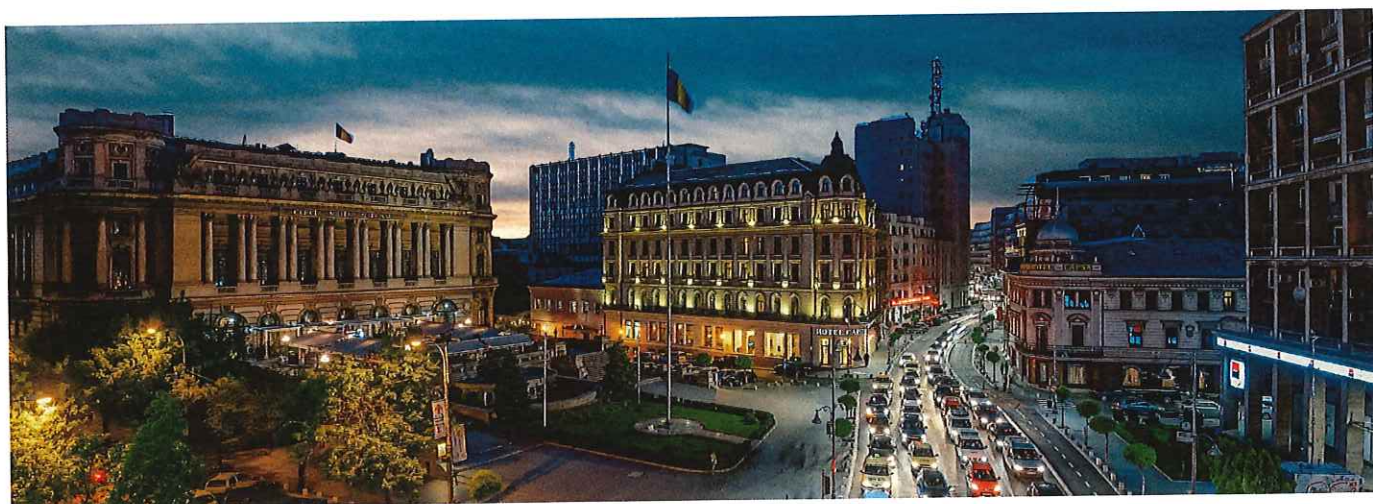
PROIECTE ÎN DEZVOLTARE PE TERENURILE DEȚINUTE

Proiecte în curs de dezvoltare

- GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE în București
- BOREAL PLUS în Constanța

Construcții estimate să înceapă în 2023 - 2024

- GREENFIELD COPOU RESIDENCE în Iași
- GREENFIELD WEST & ARIA VERDI în București (în funcție de procesul de autorizare)



PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE



+ 6.800 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	2.686
UNITĂȚI VÂNDUTE la 31.01.23	2.662
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	1.167
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	2.659
SCB în construcție și pregătire (mp)	+348.000

Unitățile în construcție includ unități cu autorizații de construire. Unitățile în pregătire includ 2.061 unități estimate în baza ultimelor concepte disponibile cu PUZ & fără autorizații de construire. SCB reprezintă Suprafața Construită Brută Supraterană estimată a proiectului, excluzând parcurile și suprafața construită subterană. Conceptele proiectelor pentru care nu au fost obținute încă autorizații de construcție, și implicit SCB, respectiv numărul de unități al acestora sunt revizuite frecvent pentru a se asigura cea mai bună utilizare a terenului.



LOCAȚIE UNICĂ

GREENFIELD Băneasa este situat în zona de nord a Bucureștiului (Sector 1), într-un cadru natural spectaculos, fiind încadrat pe două laturi de cele 900 ha ale pădurilor Băneasa și Tunari.



MIX ȘI FACILITĂȚI

Existente: GREENFIELD Plaza și Wellness Club, transport public, școală privată, parcuri și spații de joacă, restaurant, cabinet medical.

Viitoare: școală publică, grădiniță publică, creșă publică și biserică.



DEZVOLTARE ÎN FAZE

Primele 3 faze cu 2.548 de locuințe au fost finalizate până în 2019. Restul unităților urmează să fie dezvoltate în etape până în anul 2030. 41 de locuințe au fost finalizate în 2021, iar 97 de locuințe în 2022. La sfârșitul anului 2022, din cele 1.167 locuințe autorizate, 732 erau în construcție, urmând să fie livrate în 2023.



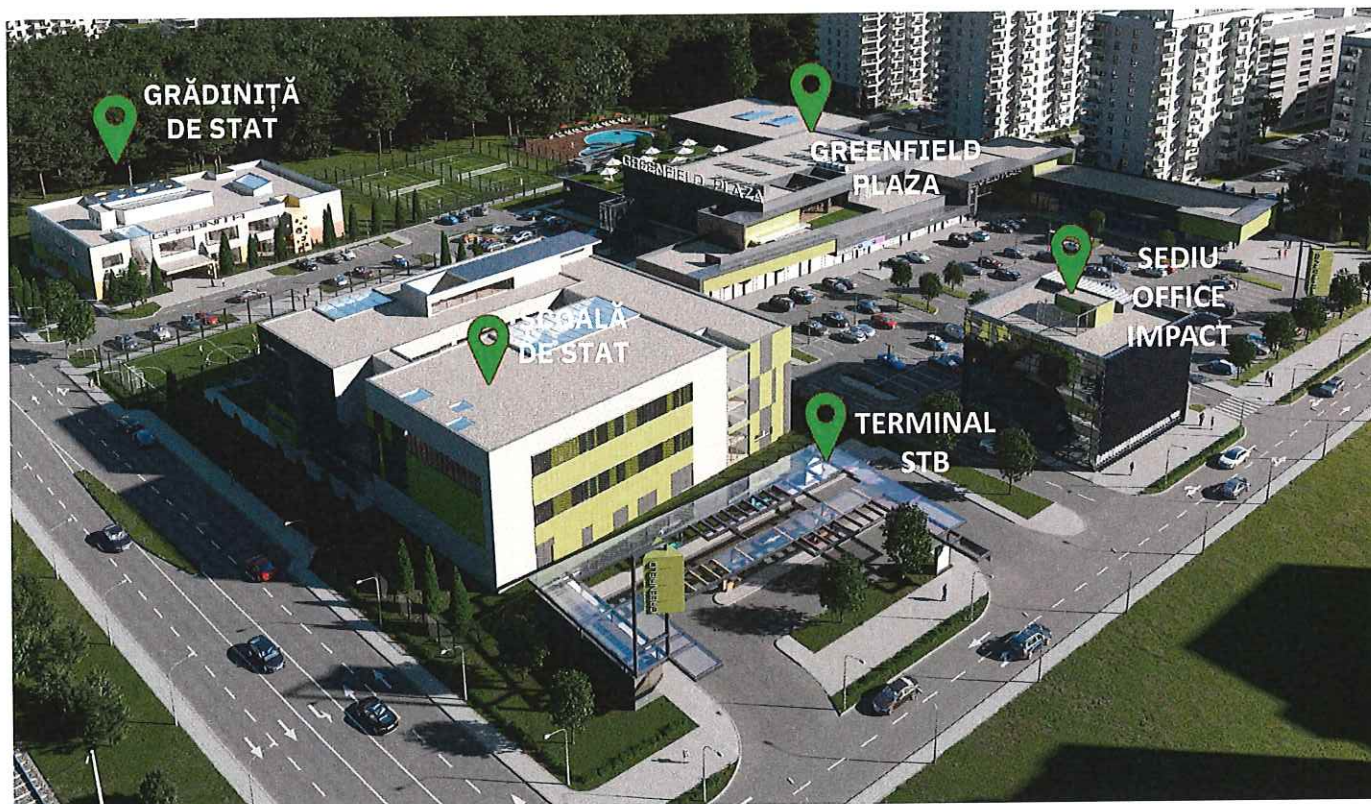
AUTORIZAȚII

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru mai mult de 3.700 de unități aferente fazelor în construcție sau în dezvoltare, din care

- 1.167 de locuințe autorizate
- 598 de locuințe în ultima etapă a autorizației de construire.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

CENTRUL COMUNITAR GREENFIELD



Cel mai mare centru comunitar dedicat unei comunități rezidențiale aduce un nou standard de confort și eficiență, prin includerea tuturor acelor funcționalități necesare unei comunități mari: zonă comercială și de servicii, centru de fitness & SPA, creșă, grădiniță și școală publică, zone de promenadă, recreere și transport public.

IMPACT continuă inițiativele de dezvoltare, consolidând o comunitate urbană cu un nivel de trai occidental, care definește conceptul de bunăstare în București. Pentru școala și grădinița publică IMPACT a donat terenul și proiectele tehnice Primăriei Sector 1 în anul 2020, care va demara acțiunile necesare pentru începerea construcției. În anul 2022 a înaintat aceleași instituții oferta de donație pentru terenul destinat construcției creșei de stat.

FUNCȚII	DESCRIERE	TEREN
GREENFIELD PLAZA și CLĂDIREA DE BIROURI	Office, Comercial, Servicii, Wellness	21.496 mp
ȘCOALĂ DE STAT	Capacitate copii 800	6.000 mp
GRADINIȚĂ DE STAT	Capacitate copii 150	3.620 mp
TERMINAL STB	Terminal STB pentru liniile publice de transport 203 și 204	1.375 mp
STAȚIE SHUTTLE BUS	Dedicată grădiniței și școlii	250 mp*
CREȘĂ DE STAT (donație în curs)		3.933 mp

*Inclus în suprafața terenului GREENFIELD PLAZA

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD PLAZA BĂNEASA

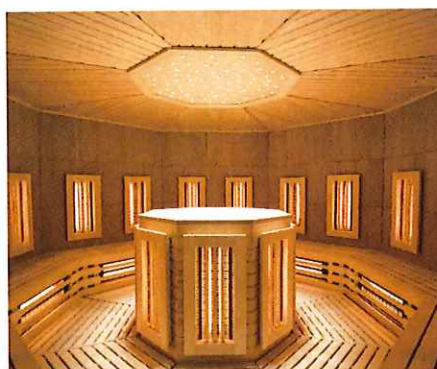


Finalizat în 2022, GREENFIELD PLAZA este un centru comercial de peste **8.700 mp** situat în partea de nord a ansamblului rezidențial GREENFIELD Băneasa.

GREENFIELD PLAZA este cea mai mare destinație de cumpărături și agrement dedicată unei comunități rezidențiale.

Cu supermarket, restaurante, peste douăzeci de magazine și cu un centru de wellness impresionant cu piscine, spa, sală de sport, squash și ciclism, GREENFIELD PLAZA îndeplinește cu succes nevoile cotidiene ale unei comunități de amploare precum GREENFIELD Băneasa.

Cu o suprafață de **6.964 mp**, Wellness Club By Greenfield este atracția principală pentru o comunitate rezidențială care are la o distanță de 10 minute de mers pe jos toate facilitățile zilnice în ceea ce privește relaxarea și sportul. Wellness Club oferă un spațiu vast și aerisit unde locuitorii se pot antrena sau relaxa după pofta inimii.



PORTOFOLIU DE PROIECTE

LUXURIA EXPOZIȚIEI RESIDENCE



630 unități

UNITĂȚI FINALIZATE	630
UNITĂȚI VÂNDUTE la 31.01.23	469
SCB (mp)	66.400
START CONSTRUCȚIE LIVRARE CONSTRUCȚIE (ultima fază)	2018 2021

SCB reprezintă Suprafața Construită Brută Supraterană estimată a proiectului, excluzând parcarile și suprafața construită subterană.



LOCAȚIE PREMIUM

Zona Expoziției - Domenii (București, Sector 1) este printre cele mai bine cotate, combinând un cartier rezidențial încărcat de istorie cu o nouă zonă de business. Expoziției este noul pol de dezvoltare al Bucureștiului, atrăgând dezvoltări de birouri, hoteluri și comerciale.

Situat între parcurile Herăstrău, Kiseleff și Bazilescu, LUXURIA Residence este *un parc între parcuri*.



FACILITĂȚI

LUXURIA Residence reunește un mix de facilități dificil de găsit în oraș, atât luate împreună, cât și separat, care oferă un stil de viață armonios: acces securizat, pază și supraveghere video 24/7, zonă de lounge pentru socializare și relaxare, deschisă 24/7, centru de fitness cu echipamente moderne, 9.650 mp de spații verzi, parcuri private, loc de joacă pentru copii, parcuri exclusiv subterane pentru rezidenți, recepție disponibilă 24/7.



SOLUȚII SUSTENABILE

LUXURIA este primul ansamblu rezidențial din țară cu certificat BREEAM Excellent, care atestă calitatea și sustenabilitatea clădirilor, precum și impactul redus asupra mediului înconjurător. Cu focus asupra reducerii poluării, creșterea bunăstării rezidenților și asupra minimizării consumului de energie, LUXURIA Residence setează un nou standard pentru cerințele de locuire moderne.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

BOREAL PLUS CONSTANȚA



691 unități



LOCAȚIE EXCELENTĂ

BOREAL Plus este situat în zona de nord a Constanței, cu acces rapid la autostradă, centrul orașului, plajă, facilități pentru educație (campus și universitate), spitalul Ovidius, aproape de centre comerciale și cu vedere la lacul Siutghiol.



REPUTAȚIA ZONEI

BOREAL Plus se află într-o zonă liniștită, ferită de poluarea și aglomerația orașului, dar cu perspective foarte bune de dezvoltare în următorii ani.



FACILITĂȚI

Cu vedere panoramică spre Marea Neagră și Lacul Siutghiol, apartamentele din BOREAL Plus sunt definite de siguranța și durabilitatea construcției, dar și de confortul pe care îl oferă. Complexul se află în imediata vecinătate a unui hypermarket și va beneficia de parcuri, grădiniță și magazine de proximitate.



AUTORIZAȚII

- 359 de unități (341 de apartamente și 18 case) au fost autorizate pentru construire în 2020.
- Autorizația de construire pentru restul de 332 de unități a fost obținută în 2022.
- Dintre cele 691 de unități cu autorizație de construire, cele 18 case au fost finalizate în 2021, iar 209 apartamente au fost finalizate în 2022.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD COPOU RESIDENCE



1.062 unități



LOCAȚIE EXCELENTĂ

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



MIX ȘI FACILITĂȚI

GREENFIELD PLAZA COPOU va cuprinde un centru comunitar cu galerie comercială, sală de sport și centru wellness, 15.000 mp de spații verzi, asigurând zone de relaxare și spații de joacă pentru copii, grădiniță și after-school. Complexul va beneficia și de o parcare subterană.



SOLUȚII SUSTENABILE

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



AUTORIZAȚII

- Plan Urbanistic Zonal (PUZ) existent.
- Procesul pentru obținerea autorizației de construire pentru 1.062 apartamente se află în ultima etapă.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD WEST RESIDENCE & PLAZA



LOCAȚIE EXCELENTĂ

GREENFIELD WEST va fi dezvoltat într-o zonă aflată în plină expansiune a Capitalei, în care în prezent se construiesc numeroase clădiri de birouri. Noul ansamblu dezvoltat de IMPACT vine să completeze oferta zonei și pe segmentul rezidențial, fiind cel mai mare proiect rezidențial dezvoltat în vestul Bucureștiului.



MIX ȘI FACILITĂȚI

GREENFIELD WEST va beneficia de un centru comunitar care va include o galerie comercială, grădiniță și școală, sală polivalentă și clădiri de parcare.



BRAND DE ÎNCREDERE

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



AUTORIZAȚII

- Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) existent, îmbunătățire în curs
- Procesul pentru obținerea autorizației de construire a fost început.
- În baza ultimului concept disponibil, se estimează că peste 4.200 vor fi autorizate, cu o SCB (Suprafața Construită Brută excluzând parcarile și subteranul) de peste 368.000 mp incluzând și un centru comunitar de peste 14.000 mp.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

ARIA VERDI



LOCAȚIE PREMIUM

ARIA VERDI este amplasat în Bulevardul 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.



SOLUȚII SUSTENABILE

Ansamblul va oferi o priveliște spectaculoasă asupra orașului, fiind înconjurat de spații verzi și lacuri. Aria Verdi își propune să ofere un stil de viață în armonie cu natura, incluzând soluții de sustenabilitate și wellbeing la standarde BREEAM Excellent.



MIX ȘI FACILITĂȚI

ARIA VERDI include o serie de facilități ce vor crește calitatea vieții locuitorilor: galerii comerciale de lux, spații verzi, parcare subterană.



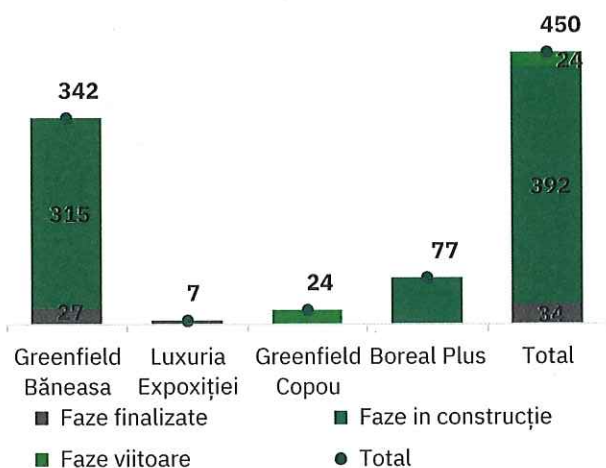
AUTORIZAȚII

Procesul pentru obținerea autorizației de construire urmează a fi demarat. Conform ultimului concept disponibil se estimează ca proiectul va avea o SCD (Suprafață construită dezvoltată excluzând parcarile și subteranul) de peste 114.000 mp, din care +7.000 mp spații comerciale și peste 800 de apartamente.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022

PRE-VÂNZĂRI LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2022

Pre-vânzări la 31 decembrie 2022
(locuințe, unități)

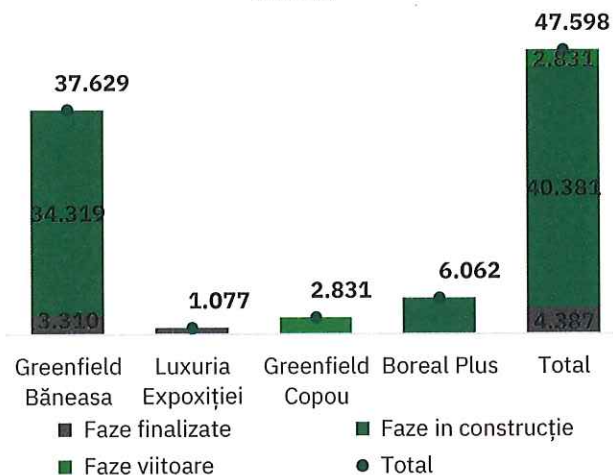


La data de 31 decembrie 2022 **IMPACT** avea 450 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 47,6 milioane euro.

Din acestea, 70% sunt aferente proiectelor în dezvoltare (315 locuințe, 34,3 milioane euro valoare pachet) și 25% sunt aferente proiectelor finalizate (111 locuințe, 10,4 milioane euro valoare pachet), în timp ce 5% se referă la proiecte viitoare (24 locuințe, 2,9 milioane euro)

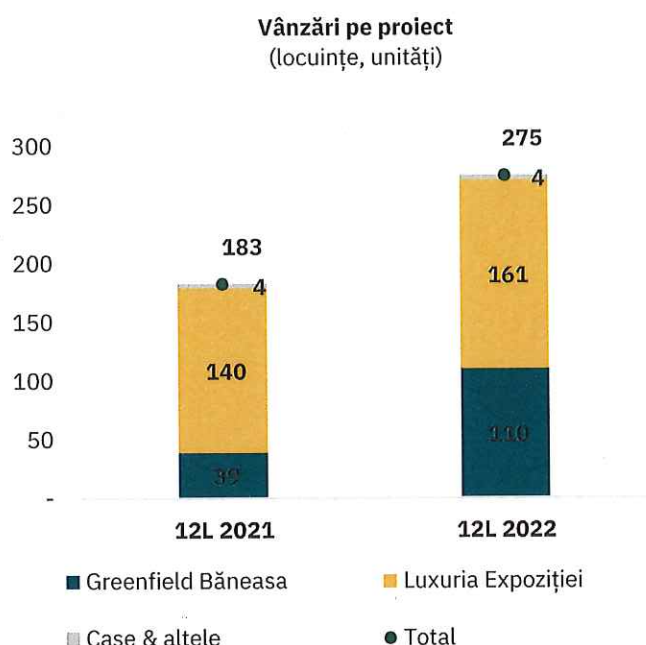
Din totalul de pre-vânzări, 426 contracte, respectiv 44,8 milioane euro, se estimează că se vor transforma în venituri în perioada următoare.

Pachete pre-vanzari la 31 decembrie 2022
(mii eur)



ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022

VÂNZĂRI PENTRU ANUL 2022



Vânzările înregistrate și recunoscute ca venituri în anul 2022 reflectă noul ciclu de dezvoltare al proiectelor IMPACT. Astfel, proiectele în dezvoltare vor contribui la venituri pe măsură ce acestea sunt finalizate și contractele de vânzare-cumpărare sunt încheiate.

2022: 275 unități, din care 110 locuințe în GREENFIELD BĂNEASA, 161 locuințe și un spațiu comercial în LUXURIA EXPOZIȚIEI, dar și 3 vile în BOREAL PLUS (23.466 mp suprafață construită vandabilă, plus parcarile, boxele și curțile aferente).

2021: 183 de unități, din care 179 în GREENFIELD BĂNEASA și LUXURIA EXPOZIȚIEI (16.582 mp suprafață construită vandabilă, plus parcarile, boxele și curțile aferente), o vilă în BOREAL PLUS și 3 unități din proiecte mai vechi.

Cele **275 de unități vândute** în 2022 au generat venituri de **42,4 milioane euro** (incluzând veniturile din parcarile, curțile și boxele aferente celor 275 de locuințe) care au fost recunoscute în aceeași perioadă.

APARTAMENTE CONTRACTATE LA 31 DECEMBRIE 2022

Faze finalizate pe proiecte la 31 decembrie 2022

Proiect	Total Apartamente unități	Vânzări & Pre-Vânzări		De vânzare unități
		unități	%	
Greenfield Băneasa	138	138	100%	-
Luxuria Expoziției	630	471	75%	159
Boreal Plus	209	77	37%	132
Boreal Plus (Vile)	18	4	22%	14
Total	995	690	69%	173

La data de **31 decembrie 2022**, aproximativ **69%** dintre unitățile finalizate erau contractate (considerând atât vânzările, cât și pre-vânzările). Mai mult, **100% dintre unitățile finalizate în GREENFIELD Băneasa** erau contractate la 31 decembrie 2022.

Faze în construcție la 31 decembrie 2022

Proiect	Total Apartamente unități	Pre-Vânzări		De vânzare unități
		unități	%	
Construcția începută	732	315	43%	417
Construcția va începe	435	-	0%	435
Greenfield Băneasa	1.167	315	27%	852
Construcția va începe	464	-	0%	464
Boreal Plus	464	-	0%	464
Total construcția începută*	732	315	43%	417
Total construcția va începe**	899	-	0%	899
Total	1.631	315	19%	1.316

La data de 31 decembrie 2022, IMPACT avea 1.631 unități în construcție (cu autorizație de construire), din care pentru 732 unități construcția era începută și pentru 899 de unități se preconizează că procesul de construcție va începe în 2023-2024. Aproximativ 43% din unitățile pentru care construcția era în desfășurare erau pre-vândute la 31 decembrie 2022.

* Autorizația de construire obținută și în construcție la 31 decembrie 2022

** Autorizația de construire obținută și construcția estimată să înceapă în 2023/2024

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022

TERENURI ÎN PROPRIETATE LA 31 DECEMBRIE 2022

Locația	Oraș	Proiect	Suprafață (ha)	Valoare contabilă IFRS (RONm)	Valoare contabilă IFRS (EURm)	Valoare EPRA (RONm)	Valoare EPRA (EURm)
Băneasa	București	Greenfield Băneasa	37,5	339,9	68,7	402,1	81,3
Bld. Timișoara - Ghencea	București	Greenfield West	25,9	160,1	32,4	160,1	32,4
Barbu Văcărescu	București	Aria Verdi	2,5	176,1	35,6	176,1	35,6
Zenit	Constanța	Boreal Plus	3,2	6,9	1,4	29,3	5,9
Iași	Iași	Greenfield Copou	5,0	37,6	7,6	57,2	11,6
Oradea	Oradea	Lotus	2,9	3,6	0,7	3,6	0,7
Bld. Expoziției	București	Luxuria Expoziției	0,1	0,4	0,1	0,4	0,1
Altele	Neptun, Voluntari	n.a.	8,8	4,4	0,9	4,4	0,9
Total			85,9	729,1	147,4	833,2	168,4

Nota 1: Valoarea EPRA considerată pentru terenuri reprezintă valoarea de piață la 31 decembrie 2022 conform reevaluărilor 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: 1.245 ha reprezintă infrastructura pentru proiectele deja dezvoltate, dintre care 7,8 ha pentru GREENFIELD BĂNEASA, 0,11 ha pentru Luxuria EXPOZIȚIEI și 4,54 ha pentru alte proiecte (Voluntari în special). Acestea au fost luate în considerare la valoarea contabilă pentru calculul EPRA

Nota 3: Rata de schimb utilizată pentru a transforma sumele din RON în EUR - 4,9474 RON/EUR

La 31 decembrie 2022, **IMPACT** avea în proprietate **85,9** ha de teren cu o valoare contabilă de RON 729.1 milioane (6% mai mare față de 31 decembrie 2021), teren pe care vor fi dezvoltate noi proiecte și infrastructură. Din acesta, aproximativ **71 ha** reprezintă portofoliul de terenuri unde se vor dezvolta noile proiecte.

Comparativ cu 31 decembrie 2021, portofoliul de terenuri a scăzut cu 29 de ha. Acest lucru se datorează recepției GREENFIELD Băneasa Plaza, cât și clădirii de birouri, ale căror terenuri corespunzătoare au fost incluse în dezmembrarea clădirilor. De asemenea, terenul corespunzător proiectului Panoramic 1, din cadrul GREENFIELD Băneasa a fost inclus în dezmembrarea apartamentelor, care au fost vândute în 2022. Au fost înregistrate în 2022, achiziții a câtorva terenuri în Băneasa, pentru dezvoltarea de noi proiecte.

Valoarea EPRA a fost estimată pe baza reevaluărilor Colliers Valuation and Advisory de la 31 decembrie 2022 (valoarea de investiție și metoda comparației de piață acolo unde valoarea de investiție nu a fost determinată).

Valoarea EPRA a terenurilor estimată la 31 decembrie 2022 a fost **de 833,2 milioane lei**, cu 14% mai mare decât valoarea contabilă IFRS la aceeași dată și cu 4% mai mare decât valoarea EPRA a terenurilor estimată la 31 decembrie 2021 (metoda comparației de piață), ținând de asemenea cont de scăderea portofoliului de terenuri cu 29 de ha, sau 4% în 2022.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022

ACTIVITATEA DE DEZVOLTARE

În anul 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 2023-2024, proiecte dezvoltate pe terenurile deținute.

La finalul anului 2022, **IMPACT** avea în construcție faze ale proiectului **GREENFIELD BĂNEASA**.

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

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

În 2022, **IMPACT** a finalizat construcția pentru 306 de locuințe:

- 97 de apartamente din proiectul Panoramic 1, parte din **GREENFIELD Băneasa**, care au fost dezmembrate în T4 2022 și vândute în proporție de 72% până la 31 decembrie 2022, restul de apartamente fiind programate pentru vânzare în T1 2023.
- 209 apartamente în **Boreal Plus Constanța** (recepția cu autoritățile finalizată și dezmembrarea/intabularea apartamentelor estimate a se realiza la începutul anului 2023).

ASPECTE JURIDICE

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

➤ Litigiul privind terenul din Bd. Prelungirea Ghencea

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

Astfel, prin Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019, Tribunalul București a constatat că **IMPACT** are un drept de proprietate asupra Terenului Ghencea, iar prin Decizia nr. 1246 din 06.10.2020, Curtea de Apel a respins apelurile formulate de părțile adverse și a menținut Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului București ca temeinică și legală.

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

În data de 06.10.2022, Înalta Curte de Casație și Justiție a pronunțat Decizia nr. 1775, prin care a respins, ca nefondat, recursul declarat de pârâtul Statul Român – prin Ministerul Finanțelor Publice împotriva Deciziei civile nr. 1246 A din 06.10.2020 a Curții de Apel București, Secția a IV-a Civilă. Decizia este definitivă.

Astfel, Înalta Curte de Casație și Justiție a confirmat soluțiile Tribunalului București și Curții de Apel București, două instanțe care au recunoscut validitatea titlului de proprietate al Societății asupra Terenului **IMPACT**.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022

ASPECTE JURIDICE

➤ Litigiul inițiat de “Asociația EcoCivica”

Dosarul cu nr. 4122/3/2022 a fost înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în care IMPACT are calitate de Pârât, Reclamanții fiind Asociația EcoCivica 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 Aleea Teișani – Drumul Pădurea Neagră nr. 56-64, suspendarea și anularea Autorizațiilor de Construire nr. 434/35/P/2020 și 435/36/P/2020, anularea unor avize premergătoare, desființare lucrări.

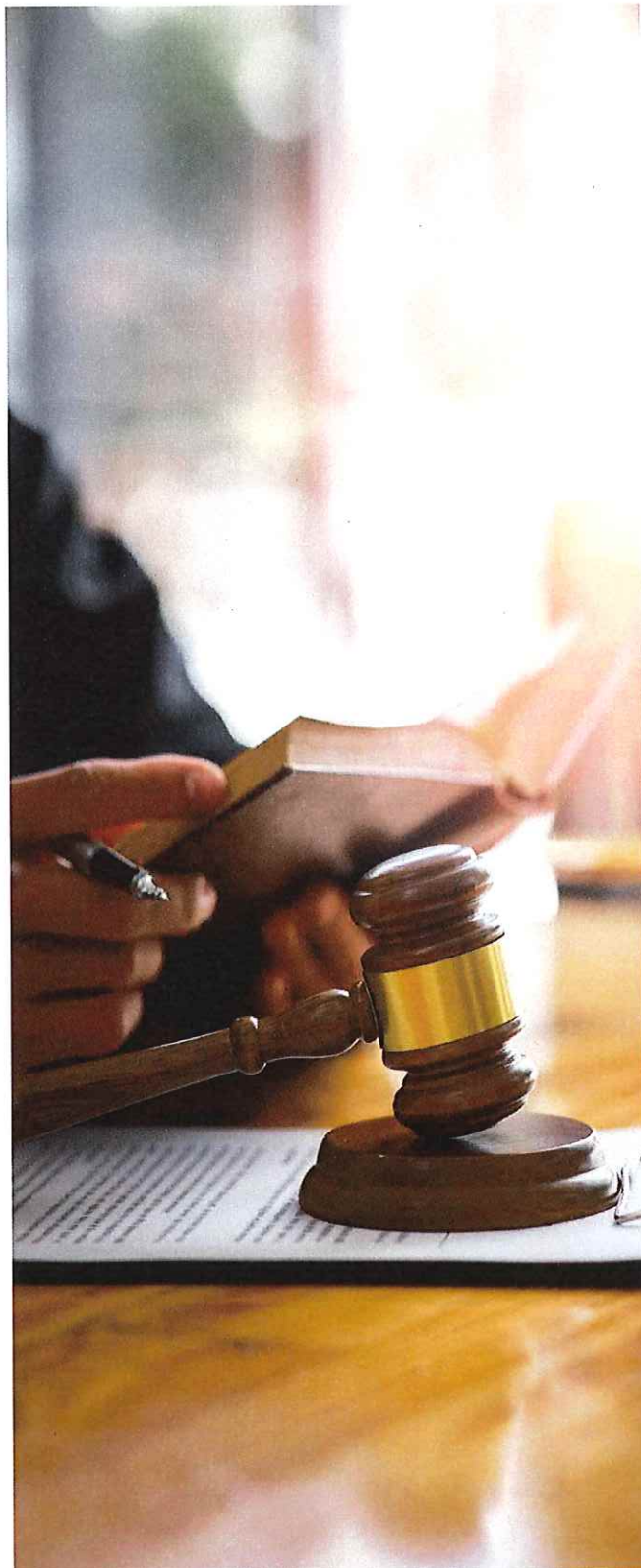
În prezent actele atacate sunt valabile, produc efecte depline, nefiind pronunțată nicio hotărâre privins suspendarea sau anularea acestora.

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru 19.05.2023.

➤ Litigiul inițiat de **IMPACT Developer & Contractor** referitor la proiectul rezidențial **Lomb din Cluj-Napoca**

IMPACT Developer & Contractor împreună cu subsidiara sa în care deține 100% (Clearline Development & Management SRL - "Clearline") sunt implicate în două litigii împotriva Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, în legătură cu un acord de asociere încheiat în 2007 pentru dezvoltarea proiectului rezidențial Lomb în Cluj-Napoca. În ambele cazuri, **IMPACT Developer & Contractor** și Clearline au solicitat recuperarea de la Municipiul Cluj-Napoca a fondurilor investite pentru dezvoltarea proiectului rezidențial.

În dosarul nr. 79/1285/2012, **IMPACT Developer & Contractor** a solicitat plata sumei de 4.786.324 lei principal, plus penalități 2.238.738 lei. Cererea a fost respinsă de Tribunalul Cluj. Societatea a declarat apel, următorul termen de judecată fiind 30.05.2023.



ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022

ASPECTE JURIDICE

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

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

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

Admite cererea, astfel cum a fost modificată, formulată de Clearline Development & 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.

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca au declarat apel.

În data de 15.03.2023, Curtea de Apel Pitești a pronunțat Hotărârea nr. 94, după cum urmează:

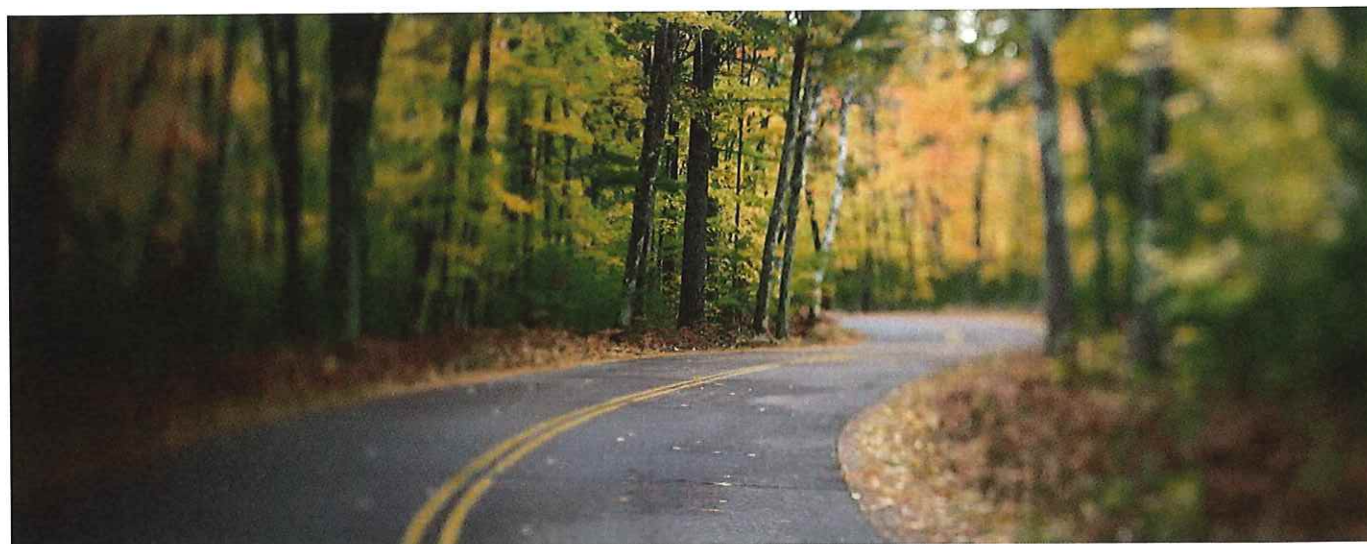
“Respinge apelul formulat împotriva încheierilor de ședință. Admite apelul formulat împotriva sentinței. Schimbă în parte sentința, în sensul că respinge cererea, astfel cum a fost modificată, formulată de reclamantă. Înlătură mențiunea referitoare la obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată către reclamantă. Menține în rest sentința. Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare”.

Clearline Development & Management S.R.L. urmează să formuleze recurs în termen legal.

➤ Litigiul privind accesul pe strada Vadul Moldovei, dosarul 1820/3/2023

IMPACT a înregistrat la data de 19 ianuarie 2023 pe rolul Tribunalului București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, împotriva Primăriei Municipiului București, Primăriei Sectorului 1 București și Regiei Naționale a Pădurilor Romsilva, acțiunea în vederea determinării instituțiilor menționate de a-și respecta obligațiile asumate prin hotărârile Consiliului General al Municipiului București, cele ale Consiliului Local al Sectorului 1 și cele din actul de acceptare a donației încheiate cu IMPACT și să deschidă definitiv accesul public între Aleea Privighetorilor și Drumul Pădurea Pustnicu.

Primul termen este în data de 22.05.2023.



UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)

În 2022 am fost implicați activ în mai multe proiecte de responsabilitate socială, în domenii diverse:

SOCIAL

În ianuarie 2022 IMPACT a transmis **oferta de donație a unui teren** cu o suprafață de 3.933 metri pătrați, situat în ansamblul GREENFIELD Băneasa, către Primăria Sectorului 1. Scopul donației este construcția pe acest teren a unei **creșe de stat** la care să aibă acces copiii care locuiesc în GREENFIELD Băneasa și în împrejurimi.

În 2022 IMPACT a finalizat construcția unui **sens giratoriu în municipiul Constanța**. Poziționat pe drumul național DN2A(E60), la intersecția dintre Bulevardul Tomis și strada Amsterdam, noul sens giratoriu îmbunătățește circulația rutieră atât pentru locuitorii din BOREAL Plus și din cartierele situate în nordul Constanței, cât și pentru toți cei care tranzitează orașul către localitatea Ovidiu și Autostrada Soarelui, fluidizând traficul și sporind siguranța pe acest tronson.

EDUCAȚIE

Considerăm că un viitor verde poate fi asigurat prin conștientizarea la nivel colectiv a necesității implementării standardelor de sustenabilitate. De aceea, IMPACT a fost prezentă la conferința dedicată sustenabilității, organizată de către Business Review, unde a discutat despre construirea de ansambluri rezidențiale sustenabile, la standarde BREEAM Excellent și nZEB. În cadrul acestui eveniment, compania a primit și premiul "The most sustainable project - LUXURIA Residence".

De asemenea, compania a primit premiul "Cel mai sustenabil dezvoltator imobiliar al anului" în cadrul galei Financial Intelligence Awards.

GRIJA FAȚĂ DE MEDIU SI CREȘTEREA CALITĂȚII VIEȚII

În anul 2022 IMPACT a primit certificatul oficial **BREEAM Excellent** care atestă standardele de calitate și sustenabilitate ale ansamblului rezidențial Luxuria Residence (finalizat 2021).

LUXURIA este sigurul proiect rezidențial din țară certificat BREEAM Excellent, cea mai importantă metodă de evaluare a durabilității pentru proiecte de clădiri și infrastructură. Procesul complex de certificare recunoaște valoarea proiectului pe toată durata ciclului de viață construit, evaluând sustenabilitatea soluțiilor din proiecte pentru o serie de categorii: energie, sănătate și bunăstare, inovație, utilizarea terenurilor, materiale, managementul construcției, poluare, transport, managementul apei și al deșeurilor.

2022 este de asemenea anul în care a fost publicat primul raport de sustenabilitate aliniat la standardele GRI și în care am primit un rating de risj ESG risk de 18.7 (risc redus).

IMPLICARE ÎN COMUNITATE

IMPACT a susținut **festivalul Romanian Creative Week** din Iași, eveniment de amploare aflat la cea de-a doua ediție anul acesta. În cadrul festivalului, comunitatea ieșeană a putut participa la concerte, festivaluri de modă, film, arte vizuale și arhitectură, precum și concursuri, târguri, expoziții, conferințe, workshop-uri și petreceri, în perioada 20.05.2022 - 30.05.2022.

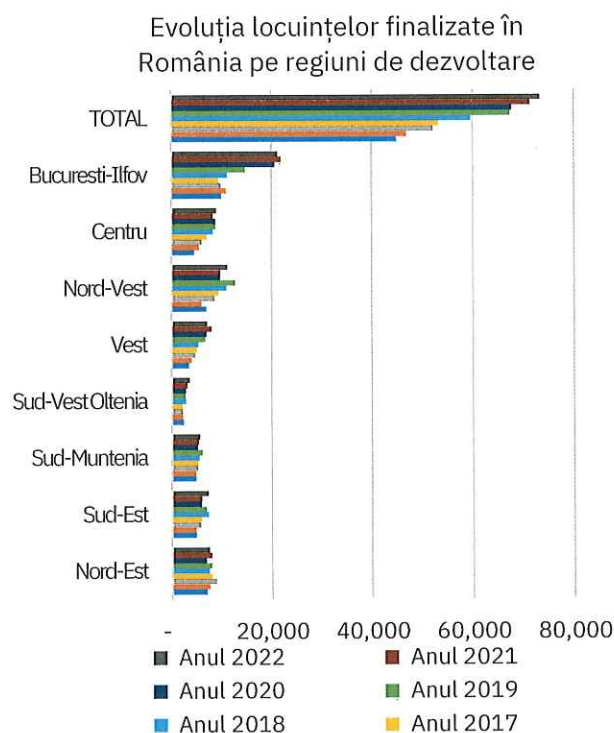
IMPACT a susținut în 2022 primele două ediții ale **Festivalului Sporturilor**. Prin acest demers IMPACT își propune să promoveze stilul de viață activ și sănătos prin intermediul sportului practicat la nivel de masă, în special în rândul tinerilor și al copiilor. Anul acesta Festivalul Sporturilor s-a desfășurat la Iași în perioada 15-17 iulie și la București în perioada 16-18 septembrie.

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

2022 a fost un an marcat de incertitudini, creșterea inflației și a costurilor creditării, care au dus la fluctuații în tranzacții, creșteri de prețuri, dar și corecții spre final de an.

OFERTA

La nivel național, în 2022, dezvoltatorii au livrat 73.332 de locuințe, un nivel similar cu cel al anului precedent, marcând o ușoară creștere cu 3% față de 2021. Regiunile Sud-Est și Nord-Vest au înregistrat cele mai mari creșteri, de +20%, respectiv +14%, regiunea București – Ilfov reducându-și creșterea anuală cu -3%, cu un total de 21.300 locuințe livrate.



Sursa date: INS, centralizate și prelucrate de IMPACT

Potrivit datelor furnizate de INS, 2022 a fost al nouălea an la rând de evoluție pozitivă a numărului de locuințe finalizate, chiar dacă a fost vorba despre o creștere ușoară.

Oferta de locuințe disponibile spre vânzare a înregistrat niveluri similare cu cele din 2021, cu diferențiere pe oferta de locuințe noi, care a marcat o creștere moderată, față de oferta de locuințe vechi, aflată într-o ușoară scădere în anul 2022.

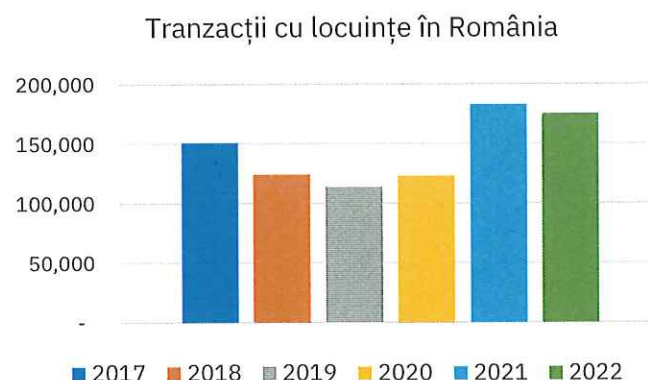
CEREREA

În 2022 piața rezidențială și-a urmat cursul, în ciuda situației economice incerte: numărul tranzacțiilor a fost unul semnificativ, corelat cu faptul că prețurile au continuat să crească până la jumătatea anului.

Au fost vândute peste 700.000 de imobile (inclusiv terenuri și construcții cu terenuri) la nivel național, marcându-se o creștere ușoară de 1.500 de tranzacții față de nivelul înregistrat în 2021.

Dacă ne referim doar la locuințe, în 2022 s-au tranzacționat puțin peste 175.000 de unități în România, comparativ cu cele peste 183.000 de unități vândute anul trecut – 2021 înregistrând cel mai ridicat nivel din ultimii cinci ani. Astfel, vânzările rezidențiale din 2022 au marcat un ușor declin, de 4% față de anul precedent, potrivit datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).

Din totalul apartamentelor vândute anul trecut, un nou record de locuințe, respectiv 57.580 au fost tranzacționate în București, adică 33% din totalul tranzacțiilor la nivelul țării, față de 52.000 de unități vândute în capitală anul trecut. Creșterea este de aproape 14% față de 2021 în București.



Sursa date: ANCPPI, centralizate și prelucrate de IMPACT

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

PREȚURI ȘI COSTURI

TRIM. IV 2021

TRIM. IV 2022

Evoluția anuală a prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național
(sursa Imobiliare.ro)

+3,4%

Trim. IV 2021 vs Trim. III 2021



-1,4%

Trim. IV 2022 vs Trim. III 2022

Evoluția trimestrială a prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național
(sursa Imobiliare.ro)

+12%

Trim. IV 2021 vs Trim. IV 2020



+4,1%

Trim. IV 2022 vs Trim. IV 2021

Evoluția anuală a prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național - piața existentă (veche)
(sursa Imobiliare.ro)

+11,8%

Trim. IV 2021 vs Trim. IV 2020



+1,9%

Trim. IV 2022 vs Trim. IV 2021

Evoluția anuală a prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național - piața nouă
(sursa Imobiliare.ro)

+16,5%

Trim. IV 2021 vs Trim. IV 2020



+6,1%

Trim. IV 2022 vs Trim. IV 2021

Indicele de cost în construcții pentru clădirile rezidențiale la nivel național
(2015 = 100, sursa INS)

158,3
Sep. 2021



180,4
Sep. 2022

Sursa: Raport Piața Rezidențială T4 2022
- Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

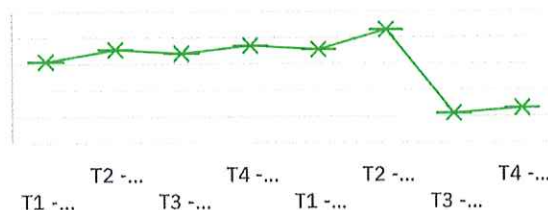
Potrivit „Raportului pieței rezidențiale din România T4 2022” al analizeimobiliare.ro, a doua jumătate a anului 2022 a adus scăderi de prețuri rezidențiale medii la 3 luni: ultimul trimestru al anului trecut a înregistrat o scădere de 1,4% față de trimestrul anterior, T3 2022, care de asemenea marcase o scădere de 1,8% față de T2 2022.

În schimb, evoluția la 12 luni a marcat creșterea prețurilor trimestriale cerute pentru proprietățile disponibile pentru vânzare, la nivel național, de 4,1% în T4 2022, de trei ori mai mică decât ritmul de creștere în T4 2021, când fusese înregistrată o creștere trimestrială de 12%.

Pentru locuințele nou construite, creșterea prețului a fost mai mare, de 6,1%, deși aceasta s-a produs într-un ritm mai lent decât anul precedent.

În timp ce în trimestrul IV 2022 s-a remarcat o scădere cu 28% a cererii de proprietăți în marile orașe rezidențiale, volumul creditelor ipotecare a crescut cu 13%, până la 21,7 miliarde lei la sfârșitul anului 2022.

Evoluția creșterilor trimestriale pentru valorile de listare a proprietăților imobiliare
2021-2022



Sursa: Rapoarte trimestriale Piața Rezidențială - Analize Imobiliare, Imobiliare.ro, prelucrate de Impact

Segmentul imobiliar traversează în prezent o perioadă cu multiple provocări, care afectează toți jucătorii angrenați, de la dezvoltatori imobiliari la cumpărătorii finali. Consecințele pandemiei, contextul politic global și o legislație de multe ori lacunară pun piața imobiliară în fața unor dificultăți reale.

Din perspectiva dezvoltatorilor, dificultățile au atins trei mari piloni: provocarea obținerii unei finanțări sustenabile, incertitudinea dată de suspendarea PUZ-urilor și dezvoltarea de noi PUG-uri în Capitală și localități din țară și nu în ultimul rând, insolvabilitatea cumpărătorilor/chiriașilor și ineligibilitatea lor pentru creditare. Un alt trend în 2022 a fost legat de chirii: în orașele universitare mari, chiriile au crescut, iar imobiliarele au devenit atractive în special ca investiții în scop de închiriere, cu randamente mai bune decât în anii precedenți.

Având în vedere criza materialelor de construcții începută anul trecut, inflația puternică, dar și noile reglementări privind sectorul construcțiilor (obligația nZEB, de exemplu) care implică investiții suplimentare, costuri mai mari, asistăm la o creștere pe termen mediu și lung a prețurilor rezidențiale. În București și în alte orașe mari oferta de locuințe noi va scădea pe termen mediu din cauza numărului redus de noi autorizații acordate în ultimii 2 ani.

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN 2022 ÎN MARILE ORAȘE

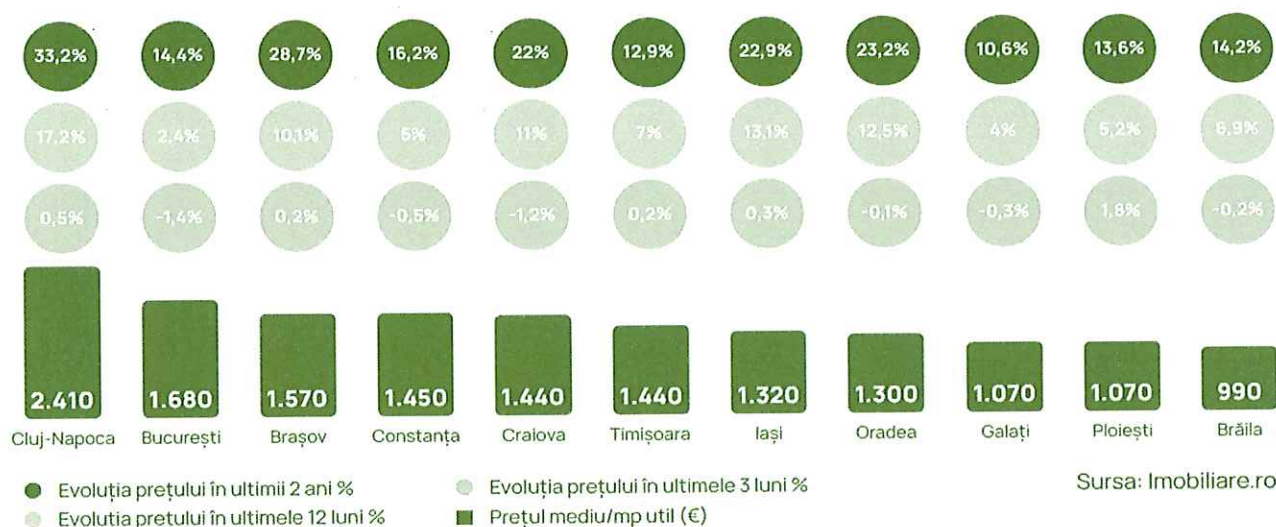
Anul 2022 a marcat pentru cele 11 orașe mari ale țării monitorizate de *imobiliare.ro*, noi creșteri anuale ale prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale, între 2,4% în București și 17,2% în Cluj-Napoca.

Deși în ultimele 3 luni ale anului 2022, evoluțiile prețurilor au fost negative în majoritatea marilor orașe sau nesemnificative (între 1,4% și 1,8%), prețurile solicitate de vânzători pe platforma *imobiliare.ro* au înregistrat majorări importante în ultimii 2 ani.

Cel mai semnificativ avans la 2 ani a avut loc în Cluj-Napoca (+33,2%), marje importante fiind consemnate și în Brașov (+28,7%), Oradea (+23,2%), Iași (+22,9%), Craiova (+22%), Constanța (+16,2%) și respectiv, București (+14,4%). Pe următoarele locuri în topul scumpirilor se află Brăila (+14,2%), Ploiești (+13,6%), Timișoara (+12,9%) și respectiv, Galați (+10,6%).

La final de 2022 în top 3 al prețurilor medii/mp util se aflau Cluj-Napoca cu 2.410 €/mp, București cu 1.680 €/mp și Brașov cu 1.570 €/mp, urmate de Constanța (1.450 €/mp), Craiova (1.440 €/mp), Timișoara (1.440 €/mp), Iași (1.320 €/mp), Oradea (1.300 €/mp), Galați (1.070 €/mp) și Ploiești (1.070 €/mp).

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE



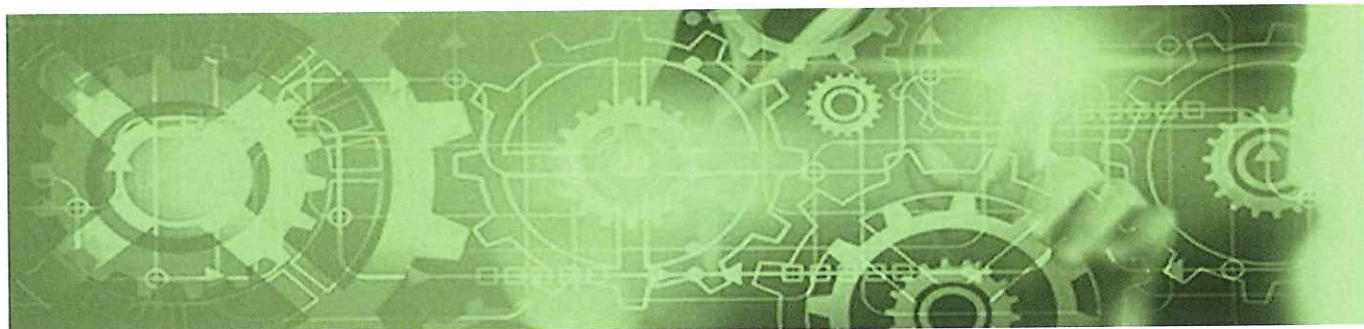
La nivel național, suma medie solicitată pentru o locuință a crescut de la 1.360 €/mp util în ianuarie 2022 la 1.427 €/mp în iulie, ca după aceea creșterea să se tempereze în a doua jumătate a anului, până la 1.420 €/mp în decembrie. Creșterea prețurilor a intrat astfel într-o etapă de decelerare, ritmul de creștere fiind inferior celui înregistrat în 2021.

În concluzie, deși anul 2022 a fost caracterizat de multă incertitudine – pe de-o parte panică generată de conflictul din țara vecină, apoi creșterea costurilor vieții care au culminat cu inflația fără precedent și creșterea costului de finanțare - piața rezidențială din România a arătat potențial de creștere și consecvență: s-au înregistrat creșteri ale prețurilor, chiar dacă stopate pe final de an, dar și volume ale tranzacțiilor rezidențiale și ale livrărilor de locuințe similare cu cele înregistrate în anii precedenți.

De asemenea, înregistrăm în continuare un procent ridicat al supra-aglomerării locuirii în România, fiind țara europeană cu cel mai mare număr de persoane pe unitatea locativă, de trei ori mai mare decât media Uniunii Europene, ceea ce conduce spre o nevoie de locuire destul de ridicată, care depășește oferta de locuințe, în scădere pe termen mediu și lung în următorii ani.

DIRECȚII STRATEGICE

DEZVOLTAREA DE COMUNITĂȚI SUSTENABILE



ACCENT PE SUSTENABILITATE

- Lider în practici sustenabile și construirea de comunități “VERZI” prin soluții ecologice, calitatea construcțiilor și eficiența consumurilor
- Standarde de construcții nZEB aplicate excelent tuturor clădirilor noi
- Proiecte planificate și construite cu certificare internațională BREEAM
- Utilizarea surselor de energie regenerabilă, cu emisii scăzute, a mobilității electrice și a mobilității acționate de oameni, spații verzi, parcuri și locuri de joacă extinse, centre comunitare și servicii & magazine de proximitate
- Mobilitate (înăuntrul precum și în afara comunității) și impact asupra mediului reduse

EXPANSIUNE GEOGRAFICĂ & DIVERSIFICARE A PORTOFOLIULUI

- Accent pe proiecte rezidențiale accesibile prin dezvoltarea de comunități pe suprafețe mari de teren de 10-50 ha
- Expansiune geografică în marile orașe regionale
- Portofoliu diversificat incluzând proiecte office, retail și hotelier
- Completarea portofoliului cu proiecte premium
- Servicii de calitate pentru administrarea proprietăților, cu un grad crescut de automatizare & digitalizare pentru o creștere a eficienței

INOVAȚIE ȘI INTEGRARE PE VERTICALĂ

- Integrare pe verticală (companii de construcții, firmă de arhitectură) pentru eficientizarea activităților grupului, îmbunătățirea calității și controlului asupra producției (calendar și costuri) și optimizarea procesului de dezvoltare a proiectului
- Lansarea SPATZIOO, compania de administrare & întreținere și mentenanță a proprietăți, sprijină închirierea și gestionarea unităților finalizate
- Serviciile IMPACT Finance către clienți, în calitate de broker finanțare, satisfac nevoile acestora de a obține credite bancare
- Cercetare și dezvoltare pentru soluții inovatoare în construcția cu elemente prefabricate, pentru clădirile standardizate pentru a obține dezvoltare mai rapidă și economii de volum. Standardizarea a rezultat într-un set optimizat de clădiri care au încorporate elemente prefabricate cum ar fi băi, scări, goluri pentru lift și altele.



DIRECȚII STRATEGICE

ACCENT PE SUSTENABILITATE- EXPANSIUNE GEOGRAFICĂ & DIVERSIFICARE A PORTOFOLIULUI- INOVAȚIE ȘI INTEGRARE PE VERTICALĂ



OBIECTIVE	PROGRES 2022	PLAN 2023
GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE	- Demararea / continuarea construcției pentru 1.167 apartamente - Finalizarea și începerea vânzărilor pentru 97 apartamente - Finalizarea construcției pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA - Autorizație de construire pentru încă 598 apartamente - Identificarea unor terenuri amplasate în GREENFIELD Băneasa care pot fi folosite pentru producția și utilizarea proprie de energie regenerabilă. Identificarea unui partener care să aibă experiența necesară.	- Finalizarea construcției și începerea vânzărilor pentru 732 apartamente și începerea construcției pentru restul de 435 din cele 1.167 cu autorizație de construire la 31.12.22 - Operarea și obținerea de venituri pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA - Obținerea autorizației de construire pentru încă 598 apartamente - Finalizarea conceptului și inițierea procesului de obținere a autorizației de construcție pentru 2.061 apartamente (estimate în baza conceptului preliminar), pentru care există deja PUZ - Realizarea de concepte preliminare (rezidențial și/sau mixed use) pentru alte terenuri poziționate în GREENFIELD Băneasa (peste 52.000 mp) - Începerea construcțiilor proiectului de producție energie regenerabilă din GREENFIELD Băneasa
LUXURIA EXPOZIȚIEI	Începerea vânzărilor pentru ultimele 130 de apartamente ale proiectului, finalizate în 2021	Continuarea vânzărilor
BOREAL PLUS	- Continuarea construcției pentru primele 209 apartamente - Continuarea vânzării vilelor - Obținerea autorizației de construire pentru încă 322 apartamente	- Începerea vânzărilor pentru 209 apartamente - Continuarea vânzării vilelor - Demararea construcției pentru 132 apartamente cu autorizație de construire
GREENFIELD COPOU RESIDENCE	Obținerea autorizației de construire pentru 1.062 apartamente – în curs	- Obținerea autorizației de construire pentru 1.062 apartamente - Demararea construcției pentru 300 de apartamente - Demararea construcției pentru GREENFIELD PLAZA COPOU

DIRECȚII STRATEGICE

ACCENT PE SUSTENABILITATE- EXPANSIUNE GEOGRAFICĂ & DIVERSIFICARE A PORTOFOLIULUI- INOVAȚIE ȘI INTEGRARE PE VERTICALĂ

OBIECTIVE	PROGRESS 2022	PLAN 2023
GREENFIELD PLAZA & GREENFIELD WEST	- Dezvoltarea de concepte preliminare pentru asigurarea celei mai bune utilizări a terenului - Pregătire pentru începerea procesului de autorizare	- Îmbunătățirea PUD-ului existent - Finalizarea conceptelor de dezvoltare și proiectare - Continuarea procesului de autorizare
ARIA VERDI	Dezvoltarea de concepte preliminare pentru asigurarea celei mai bune utilizări a terenului	- Finalizarea conceptelor de dezvoltare și proiectare - Începerea procesului de autorizare
Alte proiecte și locații noi pentru dezvoltare	Negocieri & due diligence inițiate pentru potențiale achiziții de teren	Potențiale achiziții ale unor terenuri pentru dezvoltări în București și în alte orașe din țară
Integrare pe verticală	- Achiziția a 51,01% acțiuni în RCTI Company SRL, o companie de construcții - Înființarea Impact Alliance Arhitecture SRL, o subsidiară deținută 51% pentru servicii de arhitectură și proiectare	- Înființarea Impact Alliance Moldova SRL, o subsidiară deținută 51%, companie de construcții pentru proiectele IMPACT din Iași - Îmbunătățirea în continuare a structurii verticale a grupului, potențial noi companii a fi incluse în grup/ noi parteneriate dezvoltate (i.e pentru producția de prefabricate incluzând băi prefabricate)



REZULTATE FINANCIARE

	Consolidat		
mii lei	12L 2022	12L 2021	Var %
Venituri	219.199	137.585	59%
Profit brut	70.691	49.846	42%
Marja brută %	32%	36%	(11%)
Alte (cheltuieli)/ venituri, nete	38.379	48.902	(22%)
% din venituri din vânzarea proprietăților imobiliare	(18%)	(36%)	(51%)
EBITDA	111.393	99.907	11%
Marja EBITDA %	51%	73%	(30%)
EBIT	109.070	98.748	10%
Marja EBIT %	50%	72%	(31%)
Rezultat net	84.767	78.800	8%
Marja rezultatului net	39%	57%	(32%)

Sursa: Situațiile financiare consolidate IFRS auditate la 31 decembrie 2022.

Veniturile și profitul brut înregistrate în 2022 reflectă stadiul actual al activității **IMPACT**, și anume un nou ciclu de dezvoltare cu un nivel redus de stocuri finalizate care pot genera vânzări și venituri, în special pentru GREENFIELD BĂNEASA (produsul adresat segmentului mediu al pieței rezidențiale) care a fost motorul pentru vânzările **IMPACT** în perioadele anterioare. În 2022 IMPACT a finalizat proiectul Panoramic 1, în cadrul GREENFIELD Băneasa, prin construcția a 97 de locuințe.

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

Marja brută a suferit o scădere datorită condițiilor de piață.

EBITDA a crescut în 2022 față de 2021 în urma unui proces de optimizare a costurilor.

În 2022 Grupul a vândut **275 locuințe**, în creștere față de **183 locuințe** vândute în 2021: GREENFIELD BĂNEASA – 110 locuințe vs. 39 locuințe și LUXURIA EXPOZIȚIEI - 161 locuințe vs. 140 locuințe vândute în 2021.

Prețul mediu de vânzare a crescut în 2022 la **1.577 Euro/mp** în comparație cu 1.491 Euro/mp în 2021.



REZULTATE FINANCIARE

mii lei	Consolidat		
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021	Var %
Active imobilizate, din care	727.767	587.318	24%
Investiții imobiliare	653.725	571.882	14%
Imobilizări corporale	65.648	15.215	331%
Fond comercial	3.543	-	n.a
Active circulante, din care	715.595	617.094	16%
Stocuri	617.698	538.922	15%
Creanțe comerciale și alte creanțe	25.561	19.127	34%
Numerar și echivalente de numerar	55.108	42.037	31%
Total active	1.443.362	1.204.412	20%
Datorii, din care	553.742	487.558	14%
Împrumuturi bancare și obligațiuni	387.765	337.033	15%
Datorii comerciale și alte datorii	45.096	80.747	(44%)
Capitaluri proprii	889.620	716.854	24%
Total datorii și capitaluri proprii	1.443.362	1.204.412	20%

Sursa: Situațiile financiare consolidate IFRS auditate la 31 decembrie 2022

ACTIVE

Investițiile imobiliare au crescut ca urmare a punerii în funcțiune a GREENFIELD Băneasa Plaza și ajustării la valoare de piață a terenurilor.

IMPACT a înregistrat aprecierea valorii de piață a terenurilor din investiții imobiliare în baza reevaluărilor făcute de Colliers Valuation and Advisory SRL la 31 decembrie 2022.

Creșterea de imobilizări corporale include punerea în funcțiune a sediului IMPACT și Wellness Club, precum și consolidarea imobilizărilor aparținând RCTI.

Stocurile au crescut cu 15% ca urmare a lucrărilor de construcție la noile faze din GREENFIELD BĂNEASA și locuințele finalizate din Boreal Plus Constanța.

Creanțele comerciale au crescut la 31 decembrie 2022 datorită includerii creanțelor RCTI.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut la 62% din total active ca urmare a celor două plasamente private în valoare de 77,7 mil. lei, cât și a încorporării profitului din 2022 de 84.747 mii lei.

La 31 decembrie 2022 **IMPACT** a înregistrat o creștere a finanțărilor bancare pentru a susține activitatea de construcție a proiectelor din BOREAL PLUS și din GREENFIELD BĂNEASA.

Gradul de îndatorare a scăzut la **27%** la 31 decembrie 2022 față de 28% la 31 decembrie 2021.



CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație reprezintă organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative pentru **IMPACT Developer & Contractor SA** în ansamblul ei. Consiliul de Administrație delegă competențele de conducere a societății **IMPACT Developer & Contractor**, în condițiile și limitele prevăzute de lege și de Actul Constitutiv.

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

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

La data de 21 aprilie 2021, în Adunarea Generală a Acționarilor, s-au ales membrii Consiliului de Administrație al **IMPACT Developer & Contractor SA** pentru un mandat de 4 (patru) ani (28 aprilie 2021 – 28 aprilie 2025). Nu au existat schimbări în structura Consiliului de Administrație în 2022.

Consiliul de Administrație este format din 5 membri:

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



CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ

CONDUCEREA EXECUTIVĂ

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

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

În 1 ianuarie 2022, **IMPACT** l-a recrutat pe domnul Claudiu Bistriceanu pe poziția de Director Financiar.

Începând cu data de 1 ianuarie 2022, persoanele împuternicite să reprezinte societatea sunt Directorul General – Dl. Constantin Sebeșanu și Directorul Executiv – Dl. Sorin Apostol.



PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI CARE POT AFECTA ACTIVITATEA IMPACT

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

GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

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

IMPACT este administrată într-un sistem unitar, conducerea sa fiind asigurată de către Directorul General, Constantin Sebeșanu, împreună cu Directorul Executiv, respectiv domnul Sorin Apostol, sub supravegherea Consiliului de Administrație.

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

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

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

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

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

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

Consiliul de Administrație s-a întrunit de 45 de ori în cursul anului 2022.

Membrii independenți ai Consiliului de Administrație

- Intrepid Gem SRL, prin Petru Văduva
- Daniel Pandelescu

GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

CODURI ȘI POLITICI

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

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

CONTROLUL INTERN AL IMPACT ESTE REALIZAT:

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

AUDITORUL IMPACT

ERNST & YOUNG S.R.L. a fost desemnat, prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 21 aprilie 2022, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2021, întocmite sub responsabilitatea managementului **IMPACT**, în conformitate cu standardele internaționale – IFRS (inclusiv situațiile financiare consolidate). Răspunderea auditorului față de **IMPACT** și Adunarea Generală a Acționarilor este stabilită și limitată conform legii și prin contractul încheiat cu acesta.

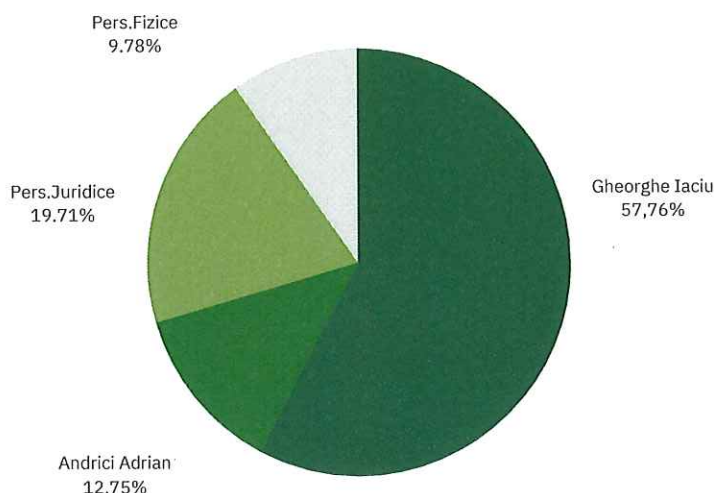
În anul 2022 auditorul statutar Ernst & Young Assurance Services S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 114.000 EUR (2021: 100.000 EUR) (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale consolidate și individuale ale Societății și ale filialelor și asociatelor sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, au fost în suma de 5.000 EUR (2021: 9.500), reprezentând în principal alte servicii de asigurare în legătură cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

Președintele Consiliului de Administrație
Iuliana Mihaela Urdă



IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

Structura acționariatului IMPACT la 31 Dec 2022



Conform situației raportate de către Depozitarul Central, la data de 31 Dec 2022, 80,29% din acțiuni erau deținute de persoane fizice și 19,71% din acțiuni erau deținute de persoane juridice.

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

Începând cu anul 2006, acțiunile sale, în prezent în număr de 2.365.679.951, sunt cotate la categoria I a BVB, iar din ianuarie 2015 acțiunile **IMPACT** se tranzacționează la categoria Premium, în conformitate cu noua segmentare a BVB.

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

MODIFICĂRI ÎN STRUCTURA CAPITALULUI SOCIAL ÎN 2022

La data de 31 decembrie 2022, capitalul social al **IMPACT Developer & Contractor** era format dintr-un număr de 2.365.679.951 acțiuni cu o valoare nominală de 0,25 lei / acțiune. În 2021 au fost modificări în capitalul social al **IMPACT Developer & Contractor** așa cum este prezentat în continuare.

- 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-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 lei.
- În data de 19.08.2022 s-a încheiat etapa de subscriere în plasament privat aprobat prin Decizia Consiliului de Administrație din 17.08.2022. În cadrul acestuia au fost subscrise 42.756.138 acțiuni.

IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

DIVIDENDE ACORDATE ÎN ULTIMII 4 ANI

În 2019 s-a hotărât acordarea de dividende aferente anului 2018 de 0,034 lei / acțiune, în total aproximativ 9,3 mLEI (conform AGOA din 24 aprilie 2019)

- În 2020 s-a hotărât acordarea de dividende aferente anului 2019 de 0,04 LEI / acțiune, în total aproximativ 10,7 mLEI (conform AGOA din 28 aprilie 2020)

- În 2021 au fost acordate acțiuni gratuite în raport de 1:2 ulterior modificărilor capitalului social

- În 2022 au fost acordate acțiuni gratuite în raport de 2:5 ulterior modificărilor capitalului social

ACȚIUNI DEȚINUTE DE MEMBRI CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE LA DATA DE 31 DEC 2022

- Dna. Iuliana-Mihaela Urdă deține 0,08% din acțiunile **IMPACT** respectiv un număr de 1.819.343 de acțiuni

- Intrepid Gem SRL deține 0,06% din acțiunile **IMPACT** respectiv un număr de 1.343.200 de acțiuni

- Dna. Ruxandra-Alina Scarlat deține 0,09% din acțiunile **IMPACT**, respectiv un număr de 2.030.600 de acțiuni

- Dl. Daniel Pandele deține 2,14% din acțiunile **IMPACT** (0,30% ca persoană fizică, 1,83% prin societatea Danielis Star Company), respectiv un număr total de 50.550.000 acțiuni

- Dl. Sorin Apostol deține 3,11% din acțiunile **IMPACT**, respectiv un număr total de 73.593.336 acțiuni

SITUAȚIA ACȚIUNILOR RĂSCUMPĂRATE LA 31 DEC 2022

În anul 2022 au fost în desfășurare programele de răscumpărare de acțiuni în conformitate cu AGA din 21 aprilie 2021 (maxim 1.100.000 de acțiuni) și AGEA din 21 aprilie 2021 (maxim 3.346.000 acțiuni) :

- Achiziție acțiuni proprii în 2022 - 1.632.621 acțiuni

- Acțiuni răscumpărate în sold la 31 decembrie 2022 – 738.541 acțiuni

- Acțiuni acordate angajaților și membrilor CA în 2022 – 2.265.000 acțiuni



VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET

II).C) REEVALUAREA ALTOR ACTIVE IMOBILIZATE

Alte active imobilizate care sunt ținute la cost conform IFRS 16 și au fost reclasificate în baza EPRA NAV la valoarea justă includ clădirea de birouri și clubul de Wellness din GREENFIELD Băneasa Plaza.

II) REEVALUAREA STOCURILOR

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 2022 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 2022.

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 2022.

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.

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.

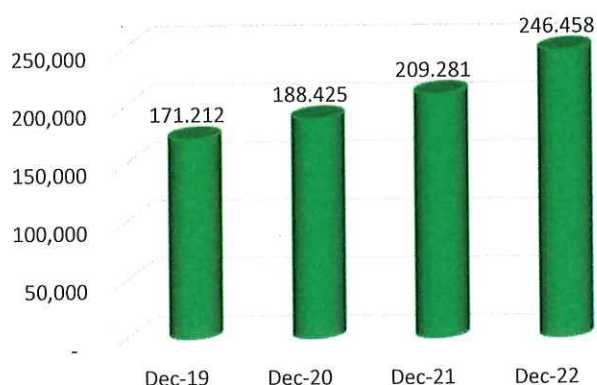


INDICATORI-CHEIE DE PERFORMANȚĂ

Total Active Ajustate
(mii EUR)



EPRA Valoarea Netă de Înlocuire
(mii EUR)



EPRA = Asociația Publică Europeană de Imobiliare

EPRA Valoarea Netă de Înlocuire = Valorile EPRA VNI sunt determinate în conformitate cu standardele EPRA prezentate în rapoartele anuale și trimestriale ale Companiei

Total Active Ajustate = Active Ajustate la Valoarea Justă în conformitate cu standardele EPRA

Sumele sunt transformate în EUR la media BNR și la cursul RON/EUR pentru fiecare perioadă.

Valoarea totală a activelor ajustate la valoarea justă conform standardelor EPRA a crescut la 342.716 milioane la euro 31 decembrie 2022, sau cu 16% comparativ cu 31 decembrie 2021.

La 31 decembrie 2022, valoarea netă de înlocuire EPRA (VNI) a crescut la 246.458 milioane euro, sau cu 18% comparativ cu valoarea sa la 31 decembrie 2021.



VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET

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

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

Activul Net Contabil conform situațiilor financiare consolidate IFRS si EPRA

INDICATORI	31-Dec-2021	31-Dec-2022
Preț pe acțiune (lei)	0,700	0,360
Nr. de acțiuni (IMPACT Developer & Contractor)	1.575.000.000	2.365.679.951
Capitalizare bursieră (mii RON)	1.102.500	851.644.782
IFRS (consolidat)		
Profit net (mii lei)	78.800	84.767
Activ net contabil ("NAV", mii lei)	716.854	889.620
Câștigul pe acțiune (lei)	0,0500	0,0358
NAV/Acțiune (lei)	0,4551	0,3761
Activ Net Contabil EPRA* (consolidat)		
EPRA NRV (mii lei)	1.044.043	1.219.328
EPRA NTA (mii lei)	1.009.577	1.178.265
EPRA NDV (mii lei)	975.553	1.138.270
EPRA NRV/Acțiune (lei)	0,6629	0,5154
EPRA NTA/Acțiune (lei)	0,6410	0,4981
EPRA NDV/Acțiune (lei)	0,6194	0,4812

*European Public Real Estate Association

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

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

	mii lei	mii lei	mii lei	mii lei	mii lei	mii lei
	31-Dec-22			31-Dec-21		
Activ net EPRA - mii lei	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Activ net contabil conform situațiilor financiare IFRS auditate	889.620	889.620	889.620	716.854	716.854	716.854
Include*						
ii.a) Reevaluarea investițiilor imobiliare (daca metoda la cost conform IAS 40 este folosită)	-	-	-	12.453	12.453	12.453
ii.b) Reevaluarea investițiilor imobiliare în curs de dezvoltare (daca metoda la cost conform IAS 40 este folosită)	-	-	-	-	-	-
ii.c) Reevaluarea altor active imobilizate	35.884	35.884	35.884	-	-	-
iii) Reevaluarea contractelor de leasing deținute ca leasing financiar	-	-	-	-	-	-
iv) Reevaluarea stocurilor	216.310	216.310	216.310	246.247	246.247	246.247
VAN diluat la valoarea justă	1.141.813	1.141.813	1.141.813	975.553	975.553	975.553
Exclude*:						
v) Impozit amânat în raport cu câștigurile la valoarea justă din IP	81.058	40.529	-	68.490	34.245	-
vi) Valoarea justă a instrumentelor financiare	-	-	-	-	-	-
vii) Fond comercial rezultat în urma impozitului amânat	-	-	-	-	-	-
viii) Fond comercial conform situațiilor financiare IFRS	(3.543)	(3.543)	(3.543)	-	-	-
viii.b) Active necorporale conform situațiilor financiare IFRS	-	(534)	-	-	(221)	-
	1.219.328	1.178.265	1.138.270	1.044.043	1.009.577	975.553
	2.365.680	2.365.680	2.365.680	1.575.000	1.575.000	1.575.000
	0,5154	0,5154	0,5154	0,6629	0,6410	0,6194

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
Secțiunea A – Responsabilități		
A.1. Toate societățile trebuie să aibă un regulament intern al Consiliului care include termenii de referință/responsabilitățile Consiliului și funcțiile cheie de conducere ale societății, și care aplică, printre altele, Principiile Generale din Secțiunea A.	DA	
A.2. Prevederi pentru gestionarea conflictelor de interese trebuie incluse în regulamentul Consiliului. În orice caz, membrii Consiliului trebuie să notifice Consiliul cu privire la orice conflicte de interese care au survenit sau pot surveni și să se abțină de la participarea la discuții (inclusiv prin neprezentare, cu excepția cazului în care neprezentarea ar împiedica formarea cvorumului) și de la votul pentru adoptarea unei hotărâri privind chestiunea care dă naștere conflictului de interese respectiv.	DA	
A.3. Consiliul de Administrație sau Consiliul de Supraveghere trebuie să fie format din cel puțin cinci membri.	DA	
A.4. Majoritatea membrilor Consiliului de Administrație trebuie să nu aibă funcție executivă. Cel puțin un membru al Consiliului de Administrație sau al Consiliului de Supraveghere trebuie să fie independent în cazul societăților din Categoria Standard. În cazul societăților din Categoria Premium, nu mai puțin de doi membri neexecutivi ai Consiliului de Administrație sau ai Consiliului de Supraveghere trebuie să fie independenți. Fiecare membru independent al Consiliului de Administrație sau al Consiliului de Supraveghere, după caz, trebuie să depună o declarație la momentul nominalizării sale în vederea alegerii sau realegerii, precum și atunci când survine orice schimbare a statutului său, indicând elementele în baza cărora se consideră că este independent din punct de vedere al caracterului și judecății sale și după următoarele criterii:	DA	
A.4.1. nu este Director General/Director Executiv al societății sau al unei societăți controlate de aceasta și nu a deținut o astfel de funcție în ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.2. nu este angajat al societății sau al unei societăți controlate de aceasta și nu a deținut o astfel de funcție în ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.3. nu primește și nu a primit remunerație suplimentară sau alte avantaje din partea societății sau a unei societăți controlate de aceasta, în afară de cele corespunzătoare calității de administrator neexecutiv;	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
Secțiunea A – Responsabilități		
A.4.4. nu este sau nu a fost angajatul sau nu are sau nu a avut în cursul anului precedent o relație contractuală cu un acționar semnificativ al societății, acționar care controlează peste 10% din drepturile de vot, sau cu o companie controlată de acesta;	DA	
A.4.5. nu are și nu a avut în anul anterior un raport de afaceri sau profesional cu societatea sau cu o societate controlată de aceasta, fie în mod direct fie în calitate de client, partener, acționar, membru al Consiliului/Administrator, director general/director executiv sau angajat al unei societăți dacă, prin caracterul său substanțial, acest raport îi poate afecta obiectivitatea;	DA	
A.4.6. nu este și nu a fost în ultimii trei ani auditorul extern sau intern ori partener sau asociat salariat al auditorului financiar extern actual sau al auditorului intern al societății sau al unei societăți controlate de aceasta;	DA	
A.4.7. nu este director general/ director executiv al altei societăți unde un alt director general/director executiv al societății este administrator neexecutiv;	DA	
A.4.8. nu a fost administrator neexecutiv al societății pe o perioadă mai mare de doisprezece ani;	DA	
A.4.9. nu are legături de familie cu o persoană în situațiile menționate la punctele A.4.1. și A.4.4.	DA	
A.5. Alte angajamente și obligații profesionale relativ permanente ale unui membru al Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în Consiliul unor societăți și instituții non-profit, trebuie dezvăluite acționarilor și investitorilor potențiali înainte de nominalizare și în cursul mandatului său.	DA	
A.6. Orice membru al Consiliului trebuie să prezinte Consiliului informații privind orice raport cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând peste 5% din toate drepturile de vot. Această obligație se referă la orice fel de raport care poate afecta poziția membrului cu privire la chestiuni decise de Consiliu.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare /Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
A.7. Societatea trebuie să desemneze un secretar al Consiliului responsabil de sprijinirea activității Consiliului.	NU	Consiliul de Administrație gestionează documentele / activitățile cu sprijinul departamentului de secretariat și al departamentului juridic, care asigură suportul logistic pentru organizarea și desfășurarea ședințelor Consiliului de Administrație.
A.8. Declarația privind guvernarea corporativă va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui sau a comitetului de nominalizare și, în caz afirmativ, va rezuma măsurile cheie și schimbările rezultate în urma acestora. Societatea trebuie să aibă o politică/ghid privind evaluarea Consiliului cuprinzând scopul, criteriile și frecvența procesului de evaluare.	Parțial	Membrii Consiliului de Administrație sunt evaluați anual în conformitate cu indicatorii de performanță definiți în politicile interne și în contractele de mandat ale acestora. Consiliul de Administrație va reexamina cerințele A8 în 2023, în principal în ceea ce privește politica privind evaluarea Consiliului de Administrație.
A.9. Declarația privind guvernarea corporativă trebuie să conțină informații privind numărul de întâlniri ale Consiliului și comitetelor în cursul ultimului an, participarea administratorilor (în persoană și în absență) și un raport al Consiliului și comitetelor cu privire la activitățile acestora.	DA	
A.10. Declarația privind guvernarea corporativă trebuie să cuprindă informații referitoare la numărul exact de membri independenți din Consiliul de Administrație sau din Consiliul de Supraveghere.	DA	
A.11. Consiliul societăților din Categoria Premium trebuie să înființeze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizărilor de noi membri în Consiliu și va face recomandări Consiliului. Majoritatea membrilor comitetului de nominalizare trebuie să fie independentă.	DA	

Secțiunea B – Sistemul de gestiune a riscului și controlul intern

B.1. Consiliul trebuie să înființeze un comitet de audit în care cel puțin un membru trebuie să fie administrator neexecutiv independent. Majoritatea membrilor, incluzând președintele, trebuie să fi dovedit că au calificare adecvată relevantă pentru funcțiile și responsabilitățile comitetului. Cel puțin un membru al comitetului de audit trebuie să aibă experiență de audit sau contabilitate dovedită și corespunzătoare. În cazul societăților din Categoria Premium, comitetul de audit trebuie să fie format din cel puțin trei membri și majoritatea membrilor comitetului de audit trebuie să fie independenți.	DA	
B.2. Președintele comitetului de audit trebuie să fie un membru neexecutiv independent.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
B.3. În cadrul responsabilităților sale, comitetul de audit trebuie să efectueze o evaluare anuală a sistemului de control intern.	În curs de implementare	Evaluarea sistemului de control intern pentru anul 2022 este în desfășurare. Comitetul de evaluare va prezenta concluziile, recomandările aferente și planul de acțiune (dacă va fi cazul) în 2023.
B.4. Evaluarea trebuie să aibă în vedere eficacitatea și cuprinderea funcției de audit intern, gradul de adecvare al rapoartelor de gestiune a riscului și de control intern prezentate către comitetul de audit al Consiliului, promptitudinea și eficacitatea cu care conducerea executivă soluționează deficiențele sau slăbiciunile identificate în urma controlului intern și prezentarea de rapoarte relevante în atenția Consiliului.	DA	
B.5. Comitetul de audit trebuie să evalueze conflictele de interese în legătură cu tranzacțiile societății și ale filialelor acesteia cu părțile afiliate.	DA	
B.6. Comitetul de audit trebuie să evalueze eficiența sistemului de control intern și a sistemului de gestiune a riscului.	DA	
B.7. Comitetul de audit trebuie să monitorizeze aplicarea standardelor legale și a standardelor de audit intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie să primească și să evalueze rapoartele echipei de audit intern.	DA	
B.8. Ori de câte ori Codul menționează rapoarte sau analize inițiate de Comitetul de Audit, acestea trebuie urmate de raportări periodice (cel puțin anual) sau ad-hoc care trebuie înaintate ulterior Consiliului.	DA	
B.9. Niciunui acționar nu i se poate acorda tratament preferențial față de alți acționari în legătură cu tranzacții și acorduri încheiate de societate cu acționari și afiliații acestora.	DA	
B.10. Consiliul trebuie să adopte o politică prin care să se asigure că orice tranzacție a societății cu oricare dintre societățile cu care are relații strânse a cărei valoare este egală cu sau mai mare de 5% din activele nete ale societății (conform ultimului raport financiar) este aprobată de Consiliu în urma unei opinii obligatorii a comitetului de audit al Consiliului și dezvăluită în mod corect acționarilor și potențialilor investitori, în măsura în care aceste tranzacții se încadrează în categoria evenimentelor care fac obiectul cerințelor de raportare.	DA	
B.11. Auditurile interne trebuie efectuate de către o divizie separată structural (departamentul de audit intern) din cadrul societății sau prin angajarea unei entități terțe independente.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
B.12. În scopul asigurării îndeplinirii funcțiilor principale ale departamentului de audit intern, acesta trebuie să raporteze din punct de vedere funcțional către Consiliu prin intermediul comitetului de audit. În scopuri administrative și în cadrul obligațiilor conducerii de a monitoriza și reduce riscurile, acesta trebuie să raporteze direct directorului general.	DA	
Secțiunea C – Justa recompensă și motivare		
C.1. Societatea trebuie să publice pe pagina sa de internet politica de remunerare și să includă în raportul anual o declarație privind implementarea politicii de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.		
Politica de remunerare trebuie formulată astfel încât să permită acționarilor înțelegerea principiilor și a argumentelor care stau la baza remunerăției membrilor Consiliului și a Directorului General, precum și a membrilor Directoratului în sistemul dualist. Aceasta trebuie să descrie modul de conducere a procesului și de luare a deciziilor privind remunerarea, să detalieze componentele remunerăției conducerii executive (precum salarii, prime anuale, stimulente pe termen lung legate de valoarea acțiunilor, beneficii în natură, pensii și altele) și să descrie scopul, principiile și prezumțiile ce stau la baza fiecărei componente (inclusiv criteriile generale de performanță aferente oricărei forme de remunerare variabilă). În plus, politica de remunerare trebuie să specifice durata contractului directorului executiv și a perioadei de preaviz prevăzută în contract, precum și eventuala compensare pentru revocare fără justă cauză.	DA	
Raportul privind remunerarea trebuie să prezinte implementarea politicii de remunerare pentru persoanele identificate în politica de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.		
Orice schimbare esențială intervenită în politica de remunerare trebuie publicată în timp util pe pagina de internet a societății.		
Secțiunea D – Adăugând valoare prin relațiile cu investitorii		
D.1. Societatea trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – indicându-se publicului larg persoana/persoanele responsabile sau unitatea organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:	DA	
D.1.1. Principalele reglementări corporative: actul constitutiv, procedurile privind adunările generale ale acționarilor;	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
D.1.2. CV-urile profesionale ale membrilor organelor de conducere ale societății, alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în consilii de Administrație din societati sau din instituții non-profit;	DA	
D.1.3. Rapoartele curente și rapoartele periodice (trimestriale, semestriale și anuale) – cel puțin cele prevăzute la punctul D.8 – inclusiv rapoartele curente cu informații detaliate referitoare la neconformitatea cu prezentul Cod;	DA	
D.1.4. Informații referitoare la adunările generale ale acționarilor: ordinea de zi și materialele informative; procedura de alegere a membrilor Consiliului; argumentele care susțin propunerile de candidați pentru alegerea în Consiliu, împreună cu CV-urile profesionale ale acestora; întrebările acționarilor cu privire la punctele de pe ordinea de zi și răspunsurile societății, inclusiv hotărârile adoptate;	DA	
D.1.5. Informații privind evenimentele corporative, cum ar fi plata dividendelor și a altor distribuiri către acționari, sau alte evenimente care conduc la dobândirea sau limitarea drepturilor unui acționar, inclusiv termenele limită și principiile aplicate acestor operațiuni. Informațiile respective vor fi publicate într-un termen care să le permită investitorilor să adopte decizii de investiții;	DA	
D.1.6. Numele și datele de contact ale unei persoane care va putea să furnizeze, la cerere, informații relevante;	DA	
D.1.7. Prezentările societății (de ex., prezentările pentru investitori, prezentările privind rezultatele trimestriale etc.), situațiile financiare (trimestriale, semestriale, anuale), rapoartele de audit și rapoartele anuale.	DA	
D.2. Societatea va avea o politică privind distribuția anuală de dividende sau alte beneficii către acționari, propusă de Directorul General sau de Directorat și adoptată de Consiliu, sub forma unui set de linii directoare pe care societatea intenționează să le urmeze cu privire la distribuirea profitului net. Principiile politicii anuale de distribuție către acționari vor fi publicate pe pagina de internet a societății.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
D.3. Societatea va adopta o politică în legătură cu previziunile, fie că acestea sunt făcute publice sau nu. Previziunile se referă la concluzii cuantificate ale unor studii ce vizează stabilirea impactului global al unui număr de factori privind o perioadă viitoare (așa numitele ipoteze): prin natura sa, această proiecție are un nivel ridicat de incertitudine, rezultatele efective putând diferi în mod semnificativ de previziunile prezentate inițial. Politica privind previziunile va stabili frecvența, perioada avută în vedere și conținutul previziunilor. Dacă sunt publicate, previziunile pot fi incluse numai în rapoartele anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind previziunile va fi publicată pe pagina de internet a societății.	DA	
D.4. Regulile adunărilor generale ale acționarilor nu trebuie să limiteze participarea acționarilor la adunările generale și exercitarea drepturilor acestora. Modificările regulilor vor intra în vigoare, cel mai devreme, începând cu următoarea adunare a acționarilor.	DA	
D.5. Auditorii externi vor fi prezenți la adunarea generală a acționarilor atunci când rapoartele lor sunt prezentate în cadrul acestor adunări.	DA	
D.6. Consiliul va prezenta adunării generale anuale a acționarilor o scurtă apreciere asupra sistemelor de control intern și de gestiune a riscurilor semnificative, precum și opinii asupra unor chestiuni supuse deciziei adunării generale.	DA	
D.7. Orice specialist, consultant, expert sau analist financiar poate participa la adunarea acționarilor în baza unei invitații prealabile din partea Consiliului. Jurnaliștii acreditați pot, de asemenea, să participe la adunarea generală a acționarilor, cu excepția cazului în care Președintele Consiliului hotărăște în alt sens.	DA	
D.8. Rapoartele financiare trimestriale și semestriale vor include informații atât în limba română, cât și în limba engleză referitoare la factorii cheie care influențează modificări în nivelul vânzărilor, al profitului operațional, profitului net și al altor indicatori financiari relevanți, atât de la un trimestru la altul, cât și de la un an la altul.	DA	
D.9. O societate va organiza cel puțin două ședințe/teleconferințe cu analiștii și investitorii în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea relații cu investitorii a paginii de internet a societății la data ședințelor/teleconferințelor.	DA	
D.10. În cazul în care o societate susține diferite forme de expresie artistică și culturală, activități sportive, activități educative sau științifice și consideră că impactul acestora asupra caracterului inovator și competitivității societății fac parte din misiunea și strategia sa de dezvoltare, va publica politica cu privire la activitatea sa în acest domeniu.	Parțial	IMPACT susține și organizează diverse activități sportive și de protecție a mediului înconjurător, atât fizic, cât și educativ. Aceste activități sunt prezentate pe site-ul IMPACT Developer & Contractor și se lucrează la o politică pentru acestea.

ANEXA 2

ALTE INFORMAȚII

ANGAJAȚII IMPACT

IMPACT avea la sfârșitul anului 2022 un număr de 73 de angajați, din care 1 persoană în concediu de maternitate. Pe lângă aceștia, **IMPACT** are un Consiliu de Administrație format din 5 membri.

Totodată, Spazioo avea un număr de 28 angajați și 2 administratori, iar Impact Finance avea 2 angajați și 1 administrator.

De asemenea, RCTI Company, achiziționată în proporție de 51% în septembrie 2022, avea la 31 decembrie 2022 un număr de 130 de angajați.

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

Raporturile de muncă sunt reglementate prin:

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

Remunerarea conducătorilor societății în anul 2022 a fost în suma totală de 2.749.217 RON (2021: 3.005.079 RON). Pentru mai multe detalii a se vedea Raportul de Remunerare publicat pe website-ul companiei.

Indicatori economico – financiari (consolidat, IFRS)

mii RON		31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-20	31-Dec-21	31-Dec-22
Profit net	A	20,828	154,484	74,856	78,800	84,767
Stocuri	B	365,753	430,725	434,741	538,922	617,698
Active curente	C	422,310	509,071	520,337	617,094	715,595
Datorii curente	D	141,074	132,918	122,395	262,033	195,353
Total active	E	647,551	901,972	987,889	1,204,412	1,443,362
Total datorii	F	200,745	318,031	347,061	487,558	553,742
Capitaluri proprii	G	446,808	583,941	640,828	716,854	889,620
Total împrumuturi (incl. obligațiuni)	H	148,994	197,635	255,836	337,033	387,765
Împrumuturi, partea pe termen scurt	I	34,894	58,822	88,379	186,912	118,910
Împrumuturi, partea pe termen lung (incl. obligațiuni)	J	114,100	138,813	167,457	150,121	268,855
Numerar și echivalente de numerar	K	30,740	45,462	59,022	42,037	55,108
Datoria netă	L (H-K)	118,254	152,173	196,814	294,996	332,657
EBITDA	M	17,734	45,475	34,279	99,907	111,393
Dobânzi plătite	N	5,494	2,508	6,134	6,617	13,631
Indicatori						
Total împrumuturi / EBITDA	H/M	8.40	4.35	7.46	3.37	3.48
Datoria netă / EBITDA	L/M	6.67	3.35	5.74	2.95	2.99
EBITDA / Dobânzi plătite	M/N	3.23	18.13	5.59	15.10	8.17
Rentabilitatea Activelor (ROA)	A/E	3.22%	17.13%	7.58%	6.54%	5.87%
Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)	A/G	4.66%	26.46%	11.68%	10.99%	9.53%
Levier Financiar (Împrumuturi vs. Capital propriu)	H/G	33.35%	33.85%	39.92%	47.02%	43.59%
Lichiditatea curentă	C/D	2.9935	3.8300	4.2513	2.3550	3.6631
Lichiditatea imediată	(C-B)/D	0.4009	0.5894	0.6993	0.2983	0.5011

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA ÎNCHEIATA LA 31 DECEMBRIE 2022**

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

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre actionarii Impact Developer & Contractor SA

Raport asupra auditului situatiilor financiare consolidate

Opinia

Am auditat situatiile financiare consolidate ale societatii Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) si ale filialelor sale (impreuna denumite „Grupul”) cu sediul social in Romania, Bucuresti, Sector 1, Drumul Padurea Mogosoia 31-41, Greenfield Baneasa, identificata prin codul unic de inregistrare fiscala RO1553483, care cuprind situatia consolidata a pozitiei financiare la data de 31 decembrie 2022, situatia consolidata a profitului sau pierderii si alte elemente ale rezultatului global, situatia consolidata a modificarilor capitalurilor proprii si situatia consolidata a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte informatii explicative.

In opinia noastra, situatiile financiare consolidate anexate ofera o imagine fidela si justa a pozitiei financiare consolidate a Grupului la data de 31 decembrie 2022, cat si a performantei financiare consolidate si a fluxurilor de trezorerie consolidate ale acestuia pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, asa cum au fost adoptate de Uniunea Europeana.

Bazele opiniei

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

Aspecte cheie de audit

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

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

Am indeplinit responsabilitatile descrise in sectiunea „Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare consolidate” din raportul nostru, inclusiv in legatura cu aceste aspecte cheie. In consecinta, auditul nostru a inclus efectuarea procedurilor proiectate sa raspunda la evaluarea noastra cu privire la riscul de erori semnificative in cadrul situatiilor financiare consolidate. Rezultatele procedurilor noastre de audit, inclusiv ale procedurilor efectuate pentru a aborda aspectele de mai jos, constituie baza pentru opinia noastra de audit asupra situatiilor financiare consolidate anexate.

Aspect cheie de audit	Modul in care aspectul a fost adresat in cadrul auditului
Evaluarea investitiilor imobiliare (653.725 mii RON)	
Grupul detine un portofoliu de investitii imobiliare care reprezinta 45% din totalul activelor Grupului la 31 decembrie 2022. Evaluarea investitiilor imobiliare este unul din factorii cheie in determinarea activelor nete ale Grupului si randamentului total si prezinta o senzitivitate crescuta datorita volatilitatii curente a pietelor. Valorile juste au fost evaluate de catre Grup in baza rapoartelor de evaluare efectuate de catre un specialist evaluator independent cu experienta in domeniu si au necesitat expertiza specifica si folosirea de judecati semnificative, estimari si ipoteze cheie, dand nastere unui risc crescut de erori semnificative. Datorita importantei investitiilor imobiliare la 31 decembrie 2022 si a rationamentelor, estimarilor si ipotezelor semnificative utilizate in evaluare, consideram evaluarea investitiilor imobiliare un aspect cheie de audit. Grupul prezinta detalii privind politica contabila, evaluarea valorii juste si rationamentele, estimarile si ipotezele aferente utilizate pentru investitiile imobiliare in notele 4, 5 si 8 ale situatiilor financiare consolidate.	Procedurile de audit efectuate cu privire la evaluarea investitiilor imobiliare au inclus printre altele urmatoarele: ▪ Am inteles la nivel detaliat procesele interne ale Grupului, politicile si metodologiile folosite de catre conducere pentru evaluarea investitiilor imobiliare si fluxul aferent de documentatie; o atentie sporita a fost acordata impactului contextului macroeconomic actual (revenirea dupa pandemia COVID-19, criza energetica si inflatia crescuta) pentru a intelege modul in care acesta a fost luat in considerare in ipotezele evaluarii, prin intermediul discutiilor purtate cu specialistul independent al conducerii si discutii suplimentare cu specialistii nostri interni in domeniul evaluarii; ▪ Am reconciliat valorile juste inregistrate in situatiile financiare consolidate cu valorile determinate de catre specialistul independent al Grupului; ▪ Am implicat specialistii nostri in evaluare pentru a ne asista cu: ○ evaluarea, folosind cunostintele lor despre piata, si coroborarea rationamentelor legate de piata si ipotezele de evaluare utilizate de specialisti pentru investitiile imobiliare prezentate in situatia consolidata a pozitiei financiare; ○ evaluarea conformitatii metodelor de evaluare aplicate cu standardele de evaluare aplicabile; si

	o evaluarea competentei, abilitatii si obiectivitatii specialistilor externi in evaluare. Am evaluat daca informatiile prezentate in notele la situatiile financiare consolidate ale Grupului cu privire la investitiile imobiliare sunt adecvate.
--	---

Alte informatii

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

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

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

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

Conducerea Grupului are responsabilitatea intocmirii si prezentarii fidele a situatiilor financiare consolidate in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara asa cum au fost adoptate de Uniunea Europeana, si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare consolidate care sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

La intocmirea situatiilor financiare consolidate, conducerea este responsabila sa evalueze abilitatea Grupului de a-si desfasura activitatea conform principiului continuitatii activitatii si sa prezinte, daca este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activitatii si folosirea principiului continuitatii activitatii, mai putin in cazul in care conducerea intentioneaza sa lichideze Grupul sau sa ii inceteze activitatea sau nu are nicio alternativa reala decat sa procedeze astfel.

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

Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare consolidate

Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare consolidate, luate in ansamblu, nu contin denaturari semnificative cauzate de eroare sau frauda si de a emite un raport de audit care sa includa opinia noastra.

Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, insa nu este o garantie ca un audit desfasurat in conformitate cu standardele ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, atat la nivel individual sau luate in ansamblu, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor luate in baza acestor situatii financiare consolidate.

Ca parte a unui audit in conformitate cu standardele ISA, ne exercitam rationamentul profesional si ne mentinem scepticismul profesional pe intreg parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare consolidate, cauzate fie de frauda fie de eroare, stabilim si efectuam proceduri de audit care sa raspunda acestor riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a constitui o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate include complicitate, falsuri, omisiuni intentionate, declaratii false sau evitarea controlului intern.
- Intelegem controlul intern relevant pentru audit pentru a stabili procedurile de audit adecvate in circumstantele date, dar nu si in scopul exprimarii unei opinii asupra eficacitatii controlului intern al Grupului.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si rezonabilitatea estimarilor contabile si a prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Concluzionam asupra caracterului adecvat al utilizarii de catre conducere a principiului continuitatii activitatii, si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoile semnificative privind capacitatea Grupului de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia, in raportul de audit, asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare consolidate sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului nostru de audit. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina ca Grupul sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- Evaluam prezentarea, structura si continutul general al situatiilor financiare consolidate, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare consolidate reflecta tranzactiile si evenimentele de baza intr-o maniera care realizeaza prezentarea fidela.
- Obtinem suficiente probe de audit adecvate cu privire la informatiile financiare ale entitatilor sau activitatilor din cadrul Grupului pentru a exprima o opinie asupra situatiilor financiare consolidate. Suntem responsabili pentru indrumarea, supravegherea si efectuarea auditului la nivelul grupului. Suntem singurii responsabili pentru opinia noastra de audit.

Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, obiectivele planificate și programarea în timp a auditului, precum și constatările semnificative ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului nostru.

De asemenea, prezentăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicăm toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, ca ar putea să ne afecteze independența și, unde este cazul, acțiunile întreprinse pentru eliminarea amenințărilor cu privire la independența sau măsurile de protecție aplicate pentru a reduce acele amenințări.

Dintre aspectele pe care le comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut cea mai mare importanță în cadrul auditului asupra situațiilor financiare consolidate din perioada curentă și, prin urmare, reprezintă aspecte cheie de audit.

Raport cu privire la alte cerințe legale și de reglementare

Raportare asupra unor informații, altele decât situațiile financiare consolidate și raportul nostru de audit asupra acestora

Pe lângă responsabilitățile noastre de raportare conform standardelor ISA și descrise în secțiunea „Alte informații”, referitor la Raportul Consiliului de Administrație și Raportul de Remunerare, noi am citit aceste rapoarte și raportăm următoarele:

- a) în Raportul Consiliului de Administrație nu am identificat informații care să nu fie consecvente, sub toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare consolidate la data de 31 decembrie 2022, atasate;
- b) Raportul Consiliului de Administrație, identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informațiile cerute de Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, cu modificările și clarificările ulterioare, Anexa 1, articolele 15-19 și articolele 26-27;
- c) pe baza cunoștințelor noastre și a înțelegerii dobândite în cursul auditului situațiilor financiare consolidate întocmite la data de 31 decembrie 2022 cu privire la Grup și la mediul acesteia, nu am identificat informații eronate semnificative prezentate în Raportul Consiliului de Administrație;
- d) Raportul de remunerare identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informațiile cerute de articolul 107 (1) și (2) din Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare și operațiuni de piață.

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

Numirea si aprobarea auditorului

Am fost numiti auditori ai Grupului de catre Adunarea Generala a Actionarilor la data de 28 aprilie 2022 pentru a audita situatiile financiare consolidate ale exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2022. Durata totala de misiune continua, inclusiv reinnoirile (prelungirea perioadei pentru care am fost numiti initial) si renumirile anterioare drept auditori a fost de doi ani, acoperind exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2021 si la 31 decembrie 2022.

Consecventa cu raportul suplimentar adresat Comitetului de Audit

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

Servicii non-audit

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

Nu am furnizat Societatii si entitatilor controlate de aceasta alte servicii decat cele de audit statutar si cele prezentate in Raportul Consiliului de Administratie si in situatiile financiare consolidate.

Raport asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare consolidate incluse in Raportul Consiliului de Administratie cu cerintele Regulamentului ESEF

Am efectuat un angajament de asigurare rezonabila asupra conformitatii situatiilor financiare consolidate ale societatii Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) si ale filialelor sale (impreuna denumite „Grupul”) pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022, incluse in fisierul electronic anexat „315700KVJODVH5IBI827-2022-12-31-ro.zip” (identificat cu cheia „e904afd88bc3519e39736b3d1182639e4eb9d618fa4b18acacbb03dcff50a771”) cu cerintele Regulamentului delegat (UE) 2018/815 al Comisiei din 17 decembrie 2018 de completare a Directivei 2004/109/CE a Parlamentului European si a Consiliului in ceea ce priveste standardele tehnice de reglementare privind specificarea unui format de raportare electronic unic („Regulamentul ESEF”). Opinia noastra este exprimata exclusiv in ceea ce priveste formatul electronic al situatiilor financiare consolidate si nu adreseaza alte informatii incluse in Raportul Consiliului de Administratie.

Descrierea obiectului si a criteriilor aplicabile

Conducerea a intocmit formatul electronic al situatiilor financiare consolidate ale Grupului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 in conformitate cu cerintele Regulamentului ESEF si pentru a se conforma cu acestea.

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

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta

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

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

Responsabilitatea auditorului

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

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

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

Independenta noastra si managementul calitatii

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

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

Sumarul procedurilor efectuate

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

- am obtinut o intelegere a controlului intern si procesele legate de aplicarea Regulamentului ESEF in ceea ce priveste situatiile financiare consolidate ale Grupului, inclusiv intocmirea situatiilor financiare consolidate ale Grupului in format XHTML si etichetarea in limbaj care poate fi citit automat (iXBRL);
- am testat validitatea formatului XHTML aplicat;
- am verificat daca formatului electronic, lizibil pentru om, al situatiilor financiare consolidate (XHTML) corespunde situatiilor financiare consolidate auditate;
- am evaluat caracterul complet al etichetarii informatiilor din situatiile financiare consolidate utilizand limbajul care poate fi citit automat (iXBRL) conform cerintelor Regulamentului ESEF;
- am evaluat caracterul adecvat al etichetelor iXBRL aplicate, selectate din taxonomia de baza si crearea extensiilor pentru elementele din taxonomia extinsa specificata in Regulamentul ESEF, in cazul in care nu au existat elemente adecvate in taxonomia de baza;
- am evaluat ancorarea extensiilor taxonomiei de elementele din taxonomia extinsa specificata in Regulamentul ESEF.

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

Alte aspecte

Incertitudine juridica referitoare la conformitatea interpretarii cerintelor europene aplicabile

Datorita procesului de conversie ales de Grup cu privire la informatiile din notele la situatiile financiare consolidate in format iXBRL ("etichetare in bloc"), transformarea situatiilor financiare consolidate in formatul ESEF nu este complet citibila automat intr-un mod inteligibil. Conformitatea din punct de vedere juridic a interpretarii de catre management, conform careia, citirea automata intr-un mod inteligibil a informatiilor structurate in note nu este solicitata in mod explicit de catre Regulamentul delegat (UE) 2018/815 pentru etichetarea in bloc a notelor, este subiectul unei incertitudini juridice, ceea ce reprezinta, in consecinta, o incertitudine inerenta si in auditul nostru.

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

Pe baza procedurilor pe care le-am desfasurat, in opinia noastra, formatul electronic al situatiilor financiare consolidate ale Grupului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022, este intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele Regulamentului ESEF.

In numele,

Ernst & Young Assurance Services SRL
Bd. Ion Mihalache 15-17, etaj 21, Bucuresti, Romania
Inregistrat in Registrul Public electronic cu nr. FA77



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

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de audit: ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA77

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Dimitriu Alina
Registrul Public Electronic: AF1272

Bucuresti, Romania
31 martie 2023

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 – 53

	Nota	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	7	65.648	15.215
Imobilizări necorporale		534	221
Fond comercial	27	3.543	-
Active aferente dreptului de utilizare	7	4.317	-
Investiții imobiliare	8	653.725	571.882
Total active imobilizate		727.767	587.318
Active circulante			
Stocuri	9	617.698	538.922
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	25.561	19.127
Plăți în avans și alte active circulante	10	17.228	17.008
Numerar și echivalente de numerar	11	55.108	42.037
Total active circulante		715.595	617.094
Total active		1.443.362	1.204.412
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	12	598.884	401.214
Prime de capital	12	40.493	(4.475)
Rezerva din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve	12	40.266	14.279
Acțiuni proprii	13	(268)	(841)
Rezultatul reportat		197.389	303.676
Capitaluri proprii atribuibile companiei mamă		879.766	716.854
Participație minoritară	26	9.854	-
Total capitaluri proprii		889.620	716.854
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	14	268.855	150.121
Datorii comerciale și alte datorii	15	8.476	6.914
Impozit amânat	21	81.058	68.490
Total datorii pe termen lung		358.389	225.525

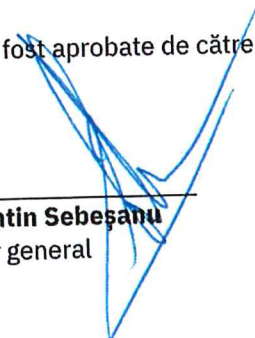
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE PENTRU ANUL
FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

IMPACT

	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	14	118.910	186.912
Datorii comerciale si alte datorii	15	36.620	36.527
Datorii contractuale	15	39.470	37.306
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	16	353	1.288
		195.353	262.033
Total datorii curente			
		553.742	487.558
Total datorii			
		1.443.362	1.204.412
Total capitaluri proprii si datorii			

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 31 martie 2023 și semnate în numele acestora de către:


Iuliana Mihaela Urdă
 Președinte CA


Constantin Sebeșanu
 Director general


Claudiu Bistriceanu
 Director financiar

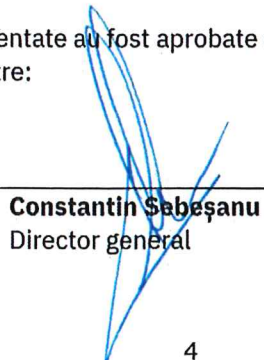
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
 SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE
 ALE REZULTATULUI GLOBAL
 PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
 (toate sumele sunt exprimate în mil lei, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Venituri	17	219.199	137.585
Costul vânzărilor		(148.508)	(87.739)
Marja brută		70.691	49.846
Venituri nete din alte activități		7.306	543
Cheltuieli generale și administrative	19	(30.182)	(22.741)
Cheltuieli de comercializare		(5.515)	(6.372)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	20	(8.567)	(8.020)
Amortizare	7	(2.323)	(1.159)
Câștiguri din investiții imobiliare	8	77.660	86.651
Profit din exploatare		109.070	98.748
Venituri financiare	21	11.626	6.881
Cheltuieli financiare	21	(17.867)	(10.333)
Rezultatul financiar net (pierdere)	21	(6.241)	(3.452)
Profit înainte de impozitare		102.829	95.296
Cheltuieli cu impozitul pe profit	22	(18.062)	(16.496)
Rezultatul perioadei, din care:		84.767	78.800
- aferent participației minoritare		(856)	-
- aferent participației majoritare		85.623	78.800
Profitul pe acțiune		0,0367	0,0351

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 31 martie 2023 și semnate în numele acestora de către:


Iuliana Mihaela Urdă
 Președinte CA


Constantin Sebeșanu
 Director general


Claudiu Bistriceanu
 Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Capitaluri atribuite proprietarilor grupului	Interese minoritare	Total capitaluri
Sold la 1 ianuarie 2022		401.214	(4.475)	3.001	14.280	(841)	303.676	716.854	-	716.854
Elemente ale rezultatului global										
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	85.623	85.623	(856)	84.767
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	85.623	85.623	(856)	84.767
Majorare capital social	12	197.670	45.985	-	-	-	(165.923)	77.732	-	77.732
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	13	-	-	-	-	(442)	-	(442)	-	(442)
Achiziție acțiuni proprii	13	-	-	-	-	1.015	-	(2)	-	(2)
Plăți pe bază de acțiuni	13	-	(1.017)	-	-	-	-	-	-	-
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-	-	(25.986)	-	-	-
Constituire rezerve legale	12	-	-	-	25.986	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-	10.710	10.710
Achiziția unei filiale	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2022		598.884	40.493	3.001	40.266	(268)	197.390	879.766	9.854	889.620

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 31 martie 2023 și semnate în numele acesteia de către:

Juliana

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Claudiu

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

Constantin Sebeșanu
Director general

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 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
12	131.250	(69.487)	-	-	-	(61.763)	-
13	(2.500)	(699)	-	-	3.199	-	-
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 31 martie 2023 și semnate în numele acestora de către:

Juliana Urdă

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

	Note	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Profit net		84.767	78.800
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		(42,922)	(61.407)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	8	(77.660)	(86.651)
Câștig din cedarea investițiilor imobiliare		(660)	8.462
Reluarea pierderii din depreciere	7	7.757	(2.548)
Amortizare	7	2.323	791
Plăți bazate pe acțiuni	13	1.015	-
Venituri financiare	21	(11.626)	(2.815)
Costuri financiare	21	17.867	6.267
Impozit pe profit	22	18.062	15.087
Ajustări ale fondului de rulment		(91.158)	(69.628)
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	10	(11.981)	(9.500)
Scăderea plăților anticipate		(220)	(61)
Creșterea proprietăților imobiliare (stoc)	9	(84.272)	(107.080)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	15	13.067	51.508
(Scăderea)/creșterea provizioanelor	16	(935)	621
Impozitul pe venit plătit	22	(6.817)	(5.116)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		(49.313)	(52.235)
Activități de Investiții			
Achiziție de filiale	27	(5.130)	-
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	7	(9.749)	(329)
Încasări (achiziții) din investiții imobiliare	8	-	2.158
Achiziție de acțiuni proprii	13	(1.459)	-
Cheltuieli de capital pentru investiții imobiliare finalizate	8	-	(1.365)
Achiziție de imobilizări corporale	8	(40.006)	(30.540)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	7	(569)	(8.361)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	7	816	177
Dobânzi încasate		366	-
Fluxuri nete de numerar din activități de Investiții		(55.731)	(38.260)

	Note	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	14	483.539	197.269
Rambursarea principalului împrumuturilor	14	(422.833)	(117.141)
Încasări din majorare de capital	12	77.732	-
Dividende plătite	12	(11)	-
Dobândă plătită	14	(20.312)	(6.617)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		118.115	73.511
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		13.071	(16.984)
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	11	42.037	59.022
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	11	55.108	42.037

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 31 martie 2023 și semnate în numele acestora de către:



Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA


Constantin Sebeșanu
Director general



Claudiu Bistriceanu
Director financiar

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 31 decembrie 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 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 este prezentată în Nota 12.

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

	Tara de înregistrare	Natura activității	% acționariat la 31 decembrie 2022	% acționariat la 31 decembrie 2021
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	Intermediere financiară	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%
RCTI Company SRL	România	Construcție imobiliară	51,01%	0%
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Servicii arhitectura și proiectare	51%	0%

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

În 2021 și în perioada încheiată la 31 decembrie 2022, activitatea grupului Impact Developer & Constructor a constat în principal din dezvoltarea proiectelor rezidențiale Greenfield și Luxuria din București, cât 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.

(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 deținătorilor de capital ai Societății mamă chiar dacă prin asta rezultă un sold negativ pentru deținătorii minoritari de capital.

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.

(b) Utilizarea de estimări și raționamente profesionale

Pregătirea acestor Situații financiare Consolidate presupune din partea conducerii utilizarea unor raționamente, estimări și ipoteze care afectează aplicarea politicilor contabile, precum și valoarea recunoscută a activelor, datoriilor, veniturilor și cheltuielilor. Rezultatele efective pot diferi de valorile estimate.

Estimările și ipotezele care stau la baza acestora sunt revizuite periodic.

(c) Principiul continuității activității

Perturbările semnificative de pe piețele globale cauzate de pandemia de Covid-19, urmată apoi de războiul

din Ucraina și contextul economic inflaționist actual, au avut un efect larg asupra participanților dintr-o mare varietate de industrii, creând o volatilitate larg răspândită. 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 vânzările, Grupul se așteaptă la o creștere a volumului tranzacțiilor până la sfârșitul anului 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.

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.

(d) Auditorul IMPACT

ERNST & YOUNG S.R.L. a fost desemnat, prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 28 aprilie 2022, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2022, întocmite sub responsabilitatea managementului **IMPACT**, în conformitate cu standardele internaționale – IFRS (inclusiv situațiile financiare consolidate). Răspunderea auditorului față de **IMPACT** și Adunarea Generală a Acționarilor este stabilită și limitată conform legii și prin contractul încheiat cu acesta.

În 2022, auditorul statutar Ernst & Young Assurance Services S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 100.000 EUR (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale individuale și consolidate ale Societății și ale filialelor și filialelor sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, au fost în sumă de 9.100 EUR reprezentând în principal alte servicii de asigurare în legătură cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

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.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

(a) Combinări de întreprinderi și fond comercial

Combinările de întreprinderi sunt contabilizate folosind metoda achiziției. Costul unei achiziții este măsurată ca suma totală a contraprestației transferate, care este măsurată la data achiziției echitabile valoarea și valoarea oricăror interese care nu controlează în entitatea achiziționată. Pentru fiecare combinare de afaceri, Grupul alege dacă să evalueze interesele care nu controlează în entitatea dobândită la valoarea justă sau la cota proporțională din activele nete identificabile ale entității dobândite. Costurile legate de achiziție sunt cheltuite ca suportate și incluse în cheltuielile administrative.

Grupul stabilește că a achiziționat o afacere atunci când setul de activități și active achiziționate include o intrare și un proces de fond care împreună contribuie în mod semnificativ la capacitatea de a crea rezultate. Procesul dobândit este considerat substanțial dacă este esențial pentru capacitatea de a continua să producă rezultate, iar inputurile dobândite includ o forță de muncă organizată cu abilitățile, cunoștințele sau experiența necesare pentru a efectua acel proces sau contribuie în mod semnificativ la capacitatea de a continua să producă rezultate și este considerat unic sau limitat sau nu poate fi înlocuit fără costuri semnificative, efort sau întârziere în capacitatea de a continua să producă rezultate.

Atunci când Grupul achiziționează o afacere, evaluează activele și pasivele financiare asumate ca fiind adecvate clasificarea și desemnarea în conformitate cu termenii contractuali, circumstanțele economice și condițiile pertinente la data achiziției. Aceasta include separarea derivaților încorporați în gazdă contracte de către entitatea dobândită.

Orice contraprestație contingentă care urmează să fie transferată de către dobânditor va fi recunoscută la valoarea justă la data achiziției. Contraprestația contingentă clasificată drept capitaluri proprii nu este reevaluată și ulterior acestuia decontarea este contabilizată în capitalul propriu. Contraprestație contingentă clasificată ca activ sau pasiv care este un instrument financiar și, în sfera de aplicare a IFRS 9 Instrumente financiare, este evaluat la valoarea justă cu modificările valorii juste recunoscute în situația profitului sau pierderii în conformitate cu IFRS 9. Altele contraprestația contingentă care nu intră în domeniul de aplicare al IFRS 9 este măsurată la valoarea justă la fiecare raportare data cu modificările valorii juste recunoscute în profit sau pierdere.

Fondul comercial este evaluat inițial la cost (fiind excesul din totalul contraprestației transferate și suma recunoscută pentru interesele care nu controlează și orice participare anterioară deținută peste valoarea netă identificabilă activele dobândite și pasivele asumate). Dacă valoarea justă a activelor nete dobândite depășește contraprestația totală transferată, Grupul reevaluează dacă a identificat corect toate activele dobândite și toate datoriile asumate și revizuește procedurile utilizate pentru măsurarea sumelor să fie recunoscute la data achiziției. În cazul în care reevaluarea duce în continuare la un exces din valoarea justă a net activele dobândite peste contraprestația totală transferată, atunci câștigul este recunoscut în profit sau pierdere.

După recunoașterea inițială, fondul comercial este evaluat la cost minus orice pierderi din depreciere acumulate. Pentru scopul testării deprecierei, fondul comercial achiziționat într-o combinare de întreprinderi este, de la data achiziției, alocate fiecărei unități generatoare de numerar ale Grupului despre care se așteaptă

să beneficieze de pe urma combinării, indiferent dacă alte active sau datorii ale entității dobândite sunt atribuite acelor unități.

În cazul în care fondul comercial a fost alocat unei unități generatoare de numerar (UCG) și o parte a operațiunii din cadrul acelei unități este cedat, fondul comercial asociat operațiunii cedate este inclus în valoarea contabilă a operațiunea la determinarea câștigului sau pierderii la cedare. Fondul comercial dispus în aceste circumstanțe este măsurată pe baza valorilor relative ale operațiunii cedate și a părții din unitatea generatoare de numerar reținut.

(b) 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.

(c) 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.

(e) 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 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 active | 3-12 ani |

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

Grupul evaluează, la fiecare dată de raportare, dacă există un indiciu că un activ poate fi afectat. Dacă există o indicație sau atunci când este necesară testarea anuală a deprecierii pentru un activ, grupul estimează suma recuperabilă a activului. Suma recuperabilă a unui activ este cea mai mare dintre valoarea justă a unui activ sau a CGU mai puțin costurile de casare și valoarea acestuia în utilizare. Suma recuperabilă este determinată pentru un activ individual, cu excepția cazului în care activul nu generează intrări de numerar care sunt în mare măsură independente de cele din alte active sau grupuri de active. Atunci când valoarea contabilă a unui activ sau CGU depășește suma recuperabilă, activul este considerat afectat și este prezentat la suma recuperabilă.

În evaluarea valorii de utilizare, fluxurile de numerar viitoare estimate sunt reduse la valoarea lor actuală folosind o rată de discount care reflectă evaluările curente ale pieței cu privire la valoarea în timp a banilor și riscurile specifice activului. Pentru a determina valoarea justă mai puțin costurile de casare, se iau în considerare tranzacțiile recente pe piață. Dacă nu se pot identifica astfel de tranzacții, se utilizează un model de evaluare adecvat. Aceste calcule sunt coroborate de multipli de evaluare, prețurile acțiunilor citate pentru companii tranzacționate public sau alți indicatori de valoare justă disponibilă.

Grupul își bazează calculul deprecierii pe cele mai recente bugete și calcule de prognoză, care sunt pregătite separat pentru fiecare CGU -uri ale grupului la care sunt alocate activele individuale. Aceste bugete și calcule de prognoză acoperă, în general, o perioadă de cinci ani. O rată de creștere pe termen lung este calculată și aplicată pentru proiectele fluxurilor de numerar viitoare după al cincilea an. Pierderile de depreciere ale operațiunilor continue sunt recunoscute în Declarația de profit sau pierdere în categoriile de cheltuieli în concordanță cu funcția activului afectat, cu excepția proprietăților reevaluate anterior cu reevaluarea preluată la Situația consolidată a profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global. Pentru astfel de proprietăți, deprecierea este recunoscută în Situația consolidată a profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global până la valoarea oricărei reevaluări anterioare.

Pentru active, cu excepția fondului comercial, se face o evaluare la fiecare dată de raportare pentru a determina dacă există o indicație că pierderile de depreciere recunoscute anterior nu mai există sau au scăzut. Dacă există o astfel de indicație, grupul estimează suma recuperabilă a activului sau CGU. O pierdere de depreciere recunoscută anterior este inversată numai dacă a existat o modificare a ipotezelor utilizate pentru a determina suma recuperabilă a activului de la recunoașterea ultimei pierderi de depreciere. Reversarea este limitată, astfel încât valoarea contabilă a activului să nu depășească suma recuperabilă și nici să depășească suma contabilă care ar fi fost determinată, netă de depreciere, dacă nu ar fi fost recunoscute pierderi de depreciere pentru activ în anii precedenți. O astfel de inversare este recunoscută în situația de profit sau pierdere, cu excepția cazului în care activul este raportat la o sumă reevaluată, caz în care inversarea este

tratată ca o creștere de reevaluare. Fondul comercial este testat pentru depreciere anual la 31 decembrie și când circumstanțele indică faptul că valoarea contabilă poate fi afectată.

Deprecierea este determinată pentru fondul comercial prin evaluarea cantității recuperabile a fiecărui CGU (sau a grupului de CGU) la care se referă fondul comercial. Atunci când valoarea recuperabilă a CGU este mai mică decât suma contabilă, este recunoscută o pierdere de depreciere. Pierderile de depreciere referitoare la fondul comercial nu pot fi inversate în perioadele viitoare. Activele necorporale cu durată de viață utilă nedeterminată, sunt testate pentru depreciere anual la 31 decembrie la nivelul CGU, după caz, și când circumstanțele indică faptul că valoarea de transport poate fi afectată. Grupul evaluează unde riscurile climatice ar putea avea un impact semnificativ, cum ar fi introducerea legislației privind reducerea emisiilor care poate crește costurile de fabricație. Aceste riscuri în raport cu problemele legate de climă sunt incluse ca ipoteze cheie în care au impact semnificativ asupra măsurii sumei recuperabile, aceste presupuneri au fost incluse în prognozele fluxului de numerar în evaluarea sumelor de valoare în utilizare.

(f) Imobilizări necorporale achiziționate separat

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

(g) 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.

(h) Stocuri

Stocurile sunt prezentate la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă. Costul cuprinde

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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) |

(i) 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.

(j) Active 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.

(k) 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.

(l) 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 re-emise 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.

(m) Dividende

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

(n) Acțiuni proprii

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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.

(o) 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 califică 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.

(p) 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.

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

(q) 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 leasing-urile, cu excepția leasing-urilor pe termen scurt și a activelor de valoare mică. Grupul recunoaște datorii de leasing pentru plățile de

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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 cheltuieli 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.

(r) 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.

(s) 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.

(t) 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.

(u) 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 linară 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.

(v) 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.

(w) 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 unui 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.

(x) 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.

(y) 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 (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

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 nevoile de un nivel semnificativ de judecată pentru a fi aplicată.

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

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

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

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

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 31 septembrie 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	- 14.076 mii lei	+ 14.076 mii lei
Teren din Bd. Barbu Văcărescu	- 8.804 mii lei	+ 8.804 mii lei
Teren din Bd. Ghencea	- 8.005 mii lei	+ 8.005 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 terenurile din Bd. Ghencea și Bd. Barbu Văcărescu, managementul considera că aceste active sunt recunoscute în investiții imobiliare și înregistrate la valoarea justă la data situațiilor financiare până la începerea demersurilor pentru dezvoltarea unui proiect pe aceste terenuri.
- 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 25.

(iv) Alocarea costurilor

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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

6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

A) Modificări ale politicilor contabile și informațiilor de prezentat

Politicile contabile adoptate sunt în concordanță cu cele din exercițiul financiar precedent, cu excepția următoarelor amendamente ale standardelor IFRS care au fost adoptate de Grup la 1 ianuarie 2022.

IFRS 3 Combinări de întreprinderi; IAS 16 Imobilizări corporale; IAS 37 Provizioane, datorii contingente și active contingente, precum și proiectul pentru îmbunătățiri anuale 2018-2020 (amendamente). Modificările intră în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2022, fiind permisă adoptarea anticipată. IASB a emis amendamente la standardele IFRS, după cum urmează:

- IFRS 3 Combinări de întreprinderi (amendamente) actualizează o referință în IFRS 3 la versiunea anterioară a Cadrului conceptual de raportare financiară al IASB la versiunea actuală emisă în 2018, fără a modifica semnificativ cerințele contabile pentru combinările de întreprinderi.
- IAS 16 Imobilizări corporale (amendamente) interzice unei entități să deducă din costul imobilizărilor corporale orice încasări din vânzarea de bunuri produse în timp ce respectivul activ este adus în locația și în condițiile necesare pentru ca acesta să poată funcționa conform deciziei conducerii. În schimb, o entitate recunoaște astfel de venituri din vânzări și costurile cu vânzarea în contul de profit sau pierdere.
- IAS 37 Provizioane, Datorii Contingente și Active Contingente (amendamente) specifică ce costuri include o entitate în determinarea costului îndeplinirii unui contract pentru a determina dacă un contract este oneros. Conform amendamentelor costurile care se referă direct la un contract de furnizare de bunuri sau servicii includ atât costuri incrementale cât și o alocare a costurilor direct legate de activitățile contractuale.
- Îmbunătățirile anuale 2018-2020 fac modificări minore la IFRS 1 Adoptarea pentru prima dată a standardelor internaționale de raportare financiară, IFRS 9 Instrumente financiare, IAS 41 Active biologice și exemplele ilustrative care însoțesc IFRS 16 Contracte de leasing

Modificările nu au avut impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IFRS 16 Contracte de leasing-Covid 19 Concesiuni de chirie aferente după 30 iunie 2021 (amendamente)
Amendamentele se aplică perioadelor anuale de raportare care încep la sau după 1 aprilie 2021, cu adoptarea anticipată permisă, inclusiv în situațiile financiare care nu au fost încă autorizate pentru a fi publicate la data emiterii amendamentelor. În martie 2021, prin amendamentele aduse, Consiliul oferă scutire locatarilor de la aplicarea prevederilor IFRS 16 pentru modificările care apar ca o consecință directă a pandemiei covid-19. În urma modificării, soluția practică se aplică acum concesiilor privind chiria pentru care orice reducere a ratelor afectează numai plățile datorate inițial până la sau înainte de 30 iunie 2022, cu condiția să fie îndeplinite celelalte condiții de aplicare a măsurii practice.

Modificările nu au avut impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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

- IFRS 17: Contracte de asigurare

Standardul este în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, cu adoptarea anticipată permisă, cu condiția ca entitatea să aplice, de asemenea, IFRS 9 Instrumente financiare la sau înainte de data la care aplică pentru prima dată IFRS 17. Acesta este un nou standard de contabilitate pentru contractele de asigurare, care acoperă recunoașterea, măsurarea și cerințe de prezentare. IFRS 17 se aplică tuturor tipurilor de contracte de asigurare emise, precum și anumitor garanții și instrumente financiare cu participare discreționară. Societatea/grupul nu are contracte în domeniul de aplicare al IFRS 17; prin urmare aplicarea acestui standard nu are impact asupra performanței financiare, poziției financiare sau fluxurilor de numerar ale companiei/grupului.

- IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare: Clasificarea datoriilor în datorii curente sau datorii pe termen lung (amendamente)

Amendamentele sunt efective pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu adoptarea anticipată permisă și vor trebui aplicate retroactiv în conformitate cu IAS 8. Obiectivul modificărilor este de a clarifica principiile din IAS 1 pentru clasificarea datoriilor ca fiind curente sau pe termen lung. Amendamentele clarifică semnificația dreptului contractual de a amâna decontarea unei datorii, cerința ca acest drept să existe la sfârșitul perioadei de raportare, faptul că intenția conducerii cu privire la o eventuala decontare nu afectează clasificarea, precum și faptul că opțiunile contrapartidei care ar putea duce la decontare pe baza de instrumente de capitaluri proprii nu afectează clasificarea. De asemenea, conform amendamentelor numai clauzele din contractele de împrumut pe care o entitate trebuie să le respecte la sau înainte de data de raportare vor afecta clasificarea unei datorii. De asemenea, sunt necesare prezentări suplimentare de informații pentru datorii pe termen lung reprezentate de contracte de împrumut în care există clauze care trebuie respectate în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare. Amendamentele nu au fost încă aprobate de UE. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare și Declarația practică 2: Prezentarea politicilor contabile (amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, fiind permisă adoptarea anticipată. Amendamentele oferă îndrumări cu privire la aplicarea raționamentelor de materialitate cu privire la cerințele de prezentare a politicilor contabile. În special, modificările la IAS 1 înlocuiesc cerința de a prezenta politici contabile „semnificative” cu o cerință de a prezenta politici 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 politicile contabile de prezentat. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- IAS 8 Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori: definiția estimărilor contabile (amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2023, cu adoptarea anticipată permisă și se aplică modificărilor politicilor contabile și modificărilor estimărilor contabile care au loc la sau după începutul perioadei respective. Modificările introduc o definiție a estimărilor contabile și anume valorile monetare din situațiile financiare care sunt supuse incertitudinii de măsurare, dacă acestea nu rezultă dintr-o corecție a erorii perioadei anterioare. De asemenea, amendamentele clarifică ce sunt modificările estimărilor contabile și cum diferă acestea de modificările politicilor contabile și corecții de erori. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- IAS 12 Impozit pe profit: Impozit amânat aferent activelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție (amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, fiind permisă adoptarea anticipată. Amendamentele restrâng domeniul de aplicare și oferă o claritate suplimentară cu privire la excepția de recunoaștere inițială conform IAS 12 și specifică modul în care entitățile ar trebui să contabilizeze impozitul amânat aferent activelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție, cum ar fi contractele de leasing și obligațiile de restaurare a amplasamentului. Modificările clarifică faptul că, în cazul în care plățile care sting o datorie sunt deductibile din punct de vedere fiscal, este un aspect de judecată, având în vedere legislația fiscală aplicabilă, dacă astfel de deduceri sunt atribuibile în scopuri fiscale datoriei sau activului aferent tranzacției. Conform modificărilor, excepția de recunoaștere inițială nu se aplică tranzacțiilor care, la recunoașterea inițială, dau naștere la diferențe temporare care sunt în egala măsură impozabile și deductibile. Se aplică numai dacă recunoașterea unui activ și a unei datorii de leasing dau naștere la diferențe temporare impozabile și deductibile care nu sunt egale. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- IFRS 16 Contracte de leasing: Datoria din leasing într-un contract de tip vânzare și preluare înapoi în leasing (amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu adoptarea anticipată permisă. Modificările sunt menite să îmbunătățească cerințele pe care un vânzător-locatar le folosește în măsurarea datoriilor din leasing care decurg dintr-o tranzacție de vânzare și preluare înapoi în leasing conform IFRS 16, în timp ce nu modifică contabilizarea contractelor de leasing care nu au legătură cu tranzacțiile de vânzare și preluare înapoi în leasing. În special, vânzătorul-locatar determină „plăți de leasing” sau „plăți de leasing revizuite” în așa fel încât locatarul-vânzător să nu recunoască nicio sumă din câștigul sau pierderea care are legătură cu dreptul de utilizare pe care îl păstrează. Aplicarea acestor cerințe nu împiedică vânzătorul-locatar să recunoască, în contul profit sau pierdere, orice câștig sau pierdere legată de încetarea parțială sau totală a unui contract de leasing. Un vânzător-locatar aplică modificarea retroactiv, în conformitate cu IAS 8, tranzacțiilor de vânzare și preluare înapoi în leasing încheiate după data aplicării inițiale, fiind începutul perioadei anuale de raportare în care o entitate a aplicat pentru prima dată IFRS 16. Amendamentele nu au fost încă aprobate de UE. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Grupului.

7. IMOBILIZARI 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	20.601	3.801	1.703	8.674	34.779
Achiziții	2.527	869	1.280	569	5.245
Combinări de întreprinderi	8.409	221	318	-	8.948
Transferuri	52.369	-	-	(7.150)	45.219
Ajustări de valoare	-	-	-	(18)	(18)
Cedări	-	(368)	(938)	(153)	(1.459)
Sold la 31 decembrie 2022	83.906	4.523	2.363	1.922	92.714
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2022	15.430	2.733	1.401	-	19.564
Amortizarea în cursul anului (Reluare)/Pierderi din depreciere	1.111	382	565	-	2.058
Amortizarea acumulată a cedărilor	6.747	-	-	-	6.747
		(366)	(937)	-	(1.303)
Sold la 31 decembrie 2022	23.288	2.749	1.029	-	27.066
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2022	5.171	1.068	302	8.674	15.215
La 31 decembrie 2022	60.618	1.774	1.334	1.922	65.648

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
 (toate sumele sunt exprimate în mii RON, dacă nu este indicat altfel)

Cost / evaluare	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Sold la 1 ianuarie 2021	21.483	3.201	1.539	286	26.509
Achiziții	1.206	828	178	-	11.095
Transferuri	495	-	-	8.883 (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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Tipuri de contracte de leasing

31 decembrie 2022	Număr contracte	Plăți fixe
Autoturisme	26	100%
Utilaje	5	100%
Total	31	100%

Active aferente dreptului de utilizare

	Autoturisme
Sold la 1 ianuarie 2022	-
Intrări prin achiziție	1.871
Intrări prin combinări de întreprinderi	3.310
Amortizare	(864)
Sold la 31 decembrie 2022	4.317

Dreptul de utilizare a activelor luate în leasing se amortizează liniar pe perioada contractului de leasing. Activele luate în leasing reprezintă flota de mașini electrice utilizate de către angajați, cât și utilaje utilizate în activitatea de construcții de către RCTI Company.

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

Terenuri și clădiri:

În cursul anului 2022, s-au achiziționat active în valoare de 2.527 mii lei, reprezentate de terenuri în cartierul Greenfield.

La 31 decembrie 2022, Grupul înregistrează terenuri și hale în valoare de 8.409 mii lei, rezultate în urma achiziției RCTI în 31 august 2022.

Grupul înregistrează transferuri în valoare de 52.369 mii lei, ce rezultă din recepția clădirii de birouri din Greenfield Băneasa, recepția și punerea în funcțiune a centrului Wellness cât și diverse amenajări de drumuri, rețele și peisagistică în Luxuria Domenii Residence.

Amortizarea înregistrată în cursul anului 2022 pentru construcțiile deținute este de 1.111 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).

Valoarea terenului și a clădirilor a fost comparată cu evaluările făcute de un evaluator independent - Colliers Valuation and Advisory SRL - și s-a constatat că nu există modificări semnificative ale valorilor care necesită ajustări valorice sau înregistrarea majorărilor din reevaluare.

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

În cursul anului 2022, achizițiile de mașini, echipamente și mijloace de transport au fost în valoare de 869 mii lei, reprezentate de echipamente de birou (laptopuri, telefoane, servere, etc) și aparatura fitness pentru sala de sport din cadrul Greenfield Plaza. Valoarea ieșirilor a fost de 368 mii lei.

Mobilier și instalații:

În cursul anului 2022, s-au achiziționat mobilier, pentru noul sediu al Societății și instalații în valoare de 1.280 mii lei. Amortizarea în valoare de 137 mii lei a fost calculată folosind metoda liniară.

Active aflate în construcție:

Valoarea imobilizărilor aflate în construcție a crescut la 31 decembrie 2022 cu 569 mii lei reprezentând investiția în clădirea pentru birourile Societății și investiții în panouri publicitare. Clădirea de birouri a fost recepționată în septembrie 2022.

În valoarea imobilizărilor corporale în curs de construcție au fost capitalizate costuri financiare în valoare de 1.592 mii lei.

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

8. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizate

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Sold la 1 Ianuarie 2022/2021	571.882	457.706
Intrări prin achiziție	40.008	30.541
Intrări (Transfer din PPE)	(35.626)	-
Ieșiri (Transfer în stocuri)	-	2.899
Ajustări de valoare	(197)	2.547
Vânzări și scoateri din evidență	-	(8.462)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	77.660	86.651
	653.725	571.882
Sold la 31 decembrie 2022/31 decembrie 2021		

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

Principalele terenuri din investiții imobiliare

Activ	31 decembrie 2022		31 decembrie 2021	
	mp	mii lei	mp	mii lei
Teren Greenfield Băneasa (București)	217.852	281.511	200.719	228.431
Teren Bd. Barbu Văcărescu (București)	25.424	176.078	25.424	157.961
Teren Bd. Ghencea – Bd. Timișoara (București)	258.895	160.098	258.895	128.106
Total	502.171	514.498	485.038	514.498

Intrările de investiții imobilizate sunt reprezentate de:

- lucrări la clădirea Greenfield Plaza în valoare de 30.121 mii lei din care dobânda capitalizată în costul investiției 1.556 mii lei;
- achiziția unui teren de 17.000 mp în Greenfield în valoare de 9.340 mii lei;
- alte lucrări de investiții în curs în valoare de 545 mii lei.

Transferurile de investiții imobiliare în valoare de 5.505 mii lei constau în terenuri transferate către Imobilizări corporale pentru a reflecta alocarea terenurilor către proiectele Greenfield Office și Greenfield Plaza. Clădirea Greenfield Plaza are două zone: una pentru spații comerciale și una pentru un centru de wellness și fitness.

Valoarea terenurilor înregistrate ca și investiții imobiliare a crescut la finalul anului 2022, cu 77.598 mii lei, în urma reevaluării realizate de evaluatorul extern, Colliers Valuation and Advisory S.R.L.

Grupul consideră că la sfârșitul anului 2022 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 2022 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 2022. 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	Principali parametri la 31 decembrie 2022	Principali parametri la 31 decembrie 2021
Teren din Greenfield Băneasa	- Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 240 - 450 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la - 26% reducere la +37% Premium	- 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: 1.254 EUR/mp - 2.537 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la - 40% reducere la +20% Premium	- 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: 80 - 165 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la reduceri de -5% la +75%	- 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 31 decembrie 2022 este 235.353 mii lei (31 decembrie 2021 este 156.709 mii lei).

9. STOCURI

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Produse finite și produse destinate revânzării	227.707	212.145
- Terenuri	134.161	143.075
- Costuri de dezvoltare și construcție	255.830	183.702
	617.698	538.922

Stocurile sunt reprezentate de:

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Proiect rezidențial Greenfield	313.333	200.300
Proiect rezidențial Luxuria	123.519	219.239
Teren și proiect Constanța	107.927	60.834
Teren și proiect Iași	44.877	42.501
Alte stocuri	28.042	16.048
	617.698	538.922

Terenurile cu o valoare contabilă de 134.161 mii lei la 31 decembrie 2022 (31 decembrie 2021 : 143.075 mii lei) constă 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 227.704 mii lei la 31 decembrie 2022 (31 dec 2021: 212.145 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Costul stocurilor vândute în cursul anului este de 132.967 mii lei (2021: 86.602 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2022 a stocurilor gajate este de 189.387 mii lei (la 31 dec 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 construcției a stocului. Valoarea dobânzii capitalizate în anul 2022 este 1.020 mii lei.

O parte din proiectul Greenfield (construcția ansamblului Teilor) este finanțată de OTP Bank. Dobânda capitalizată în cursul anului 2022 în valoarea acestui proiect este 1.230 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 3.430 mii lei.

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

10. CREANȚE COMERCIALE, PLĂȚI ÎN AVANS ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt	
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale	13.448	8.078
Debitori diverși	1.405	2.540
Creanțe împotriva Statului	10.707	8.509
	25.561	19.127

Din totalul de creanțe împotriva statului, 10.521 mii lei reprezintă TVA de recuperat de la stat.

Plăți în avans și alte active circulante	31 December 2022	31 December 2021
Cheltuieli plătite în avans	6.529	5.143
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	10.699	11.865
	17.228	17.008

Soldul plăților în avans a crescut la 31 decembrie 2022 cu 220 mii lei. Plățile în avans includ plăți în avans către furnizori de licențe IT, taxe locale pe terenuri și clădiri, și plăți în avans pentru servicii de construcții.

Grupul a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare de 5.790 mii lei (2021: 2.151 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neîncasate:

Sold la 01 ianuarie 2022	2.151
Reversare provizion (creanțe încasate)	(2.085)
Constituire provizion nou	5.724
Sold la 31 decembrie 2022	5.790

La 31 decembrie 2022, Grupul nu a avut creanțe comerciale și alte creanțe gajate.

11. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Conturi curente	55.052	42.027
Numerar	11	10
Avansuri de numerar	45	-
	55.108	42.037

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 102 mii lei (31 decembrie 2021: 553 mii lei) reprezintă numerar restricționat. Numerarul restricționat este supus unor restricții comerciale sau legale (cash colateral pentru scrisori de garanție, cash colateral pentru plata dividendelor neridicate etc).

12. CAPITAL SOCIAL

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Capital subscris vărsat	591.420	393.750
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	598.884	401.214
Număr de acțiuni la sfârșitul perioadei	2.365.679.961	1.575.000.000

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

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
	%	%
Gheorghe Iaciu	57.76%	59.97%
Andrici Adrian	12.73%	15.98%
Persoane juridice	19.70%	12.45%
Persoane fizice	9.82%	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. Prima de emisiune aferenta acestei majorări de capital a fost de 37.904.170 lei.

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.

Plasamentul Privat, aprobat prin Decizia Consiliului de Administrație din 17.08.2022, a reprezentat o nouă etapă a operațiunii de majorare de capital social, având la bază autorizările inițiale acordate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 3 din 20.08.2021 și Decizia Consiliului de Administrație din 20.09.2021. În cadrul Plasamentului Privat au fost subscrise 42.756.138 acțiuni și prețul de subscriere

a fost de 0,439 RON per acțiune nouă („Prețul de Subscriere”).. Prima de emisiune aferenta acestei majorări de capital a fost de 8.080.910 lei.

Rezervele constituite la nivelul Grupului sunt detaliate mai jos:

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Rezerve legale	45.060	19.073
Rezerve statutare	(4.871)	(4.871)
Alte rezerve	77	77
Sold la 31 decembrie 2022/2021	40.266	14.279

Rezervele legale în suma de 22.124 mii lei reprezintă rezerva legală aprobată pentru distribuire în anul 2021, dar mutată în contul de rezerve în anul 2022. Suma de 3.805 mii lei reprezintă rezerva legală constituită în anul 2022.

Rezerva legală se constituie în conformitate cu prevederile Legii Societăților Române, care impune ca cel puțin 5% din profitul contabil anual înainte de impozitare să fie transferat în „rezervă legală” până când soldul acestei rezerve ajunge la 20% din capitalul social al companiei.

Dividende

În cursul anului 2022, până la data de 31 decembrie 2022, Grupul nu a declarat dividende. În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2021, Grupul nu a declarat dividende.

Managementul capitalurilor

În scopul managementului capitalului Grupului, capitalul include capitalul social emis, prima de emisiune și toate celelalte rezerve de capital social atribuite deținătorilor de capital social ai societății-mamă. Obiectivul principal al managementului capitalului Grupului este de a maximiza valoarea pentru acționari. Grupul își gestionează structura capitalului și efectuează ajustări în baza schimbărilor condițiilor economice și a cerințelor contractelor financiare. Pentru a menține sau ajusta structura capitalului, Grupul poate ajusta plata dividendelor către acționari, poate returna capitalul acționarilor sau poate emite noi acțiuni. Grupul monitorizează capitalul utilizând indicatorul datorii la active, care se calculează ca și împrumuturi minus numerar și echivalente de numerar, împărțit la total active. Politica Grupului este de a menține indicatorul datorii la active sub 40%.

Pentru a atinge acest obiectiv general, managementul capitalului Grupului, printre altele, urmărește să se asigure că acesta îndeplinește obligațiile financiare atașate împrumuturilor purtătoare dobândă care definesc cerințele privind structura capitalului. În cazul încălcării respectării acordurilor financiare, băncile acordă perioade de remediere. Nu au existat încălcări ale acordurilor financiare ale niciunui împrumut purtător de dobândă în perioada curentă. Nu au fost aduse modificări la obiectivele, politicile sau procesele de gestionare a capitalului în anii încheiați la 31 decembrie 2022 și 2021. Indicatorul datorii la active la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 este prezentat mai jos:

Datorii la active	2022	2021
Împrumuturi	387.765	337.033
Minus numerar și echivalente de numerar	(55.108)	(42.037)
Datorii netă	332.657	294.996
Total active	1.443.361	1.204.412
Datorii nete la active	23%	24%

13. ACȚIUNI PROPRII

	31 decembrie 2022 (mii lei)	31 decembrie 2021 (mii lei)
Sold la 1 ianuarie 2022/2021	841	2.675
Achiziție acțiuni proprii	442	1.365
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	(2.500)
Plăți pe bază de acțiuni	(1.015)	(699)
Sold la 31 decembrie 2022/2021	268	841
	31 decembrie 2022 (nr. acțiuni)	31 decembrie 2021 (nr. acțiuni)
Sold la 1 ianuarie 2022/2021	1.370.920	2.578.361
Achiziție acțiuni proprii	1.632.621	3.864.559
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	(2.500.000)
Plăți pe bază de acțiuni	(2.265.000)	(2.572.000)
Sold la 31 decembrie 2022/2021	738.541	1,370,920

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

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

La 31 decembrie 2022, Grupul are în sold acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 268 mii lei (decembrie 2021: 841 mii lei).

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

Grupul a acordat acțiuni angajaților și membrilor CA conform deciziei de implementare a programului de tip „Stock Option Plan” („Planul”), având ca obiectiv acordarea de drepturi de opțiune pentru dobândirea de acțiuni cu titlu gratuit de către angajații și membrii conducerii Societății, respectiv membrii Consiliului de Administrație și directorii Societății, în scopul menținerii și motivării acestora precum și cu scopul recompensării lor pentru activitatea desfășurată în cadrul Societății.

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

În anul 2022, Grupul a acordat un număr de 2.265 mii acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație evaluate și înregistrate în contul de profit și pierdere la data acordării în suma de 969 mii lei (0,427 lei/acțiune). Costul mediu suportat de Societatea mamă cu achiziționarea acestor acțiuni a fost 1.015 mii lei (0,367 lei/acțiune).

14. ÎMPRUMUTURI

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

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	236.294	117.555
Obligațiuni emise	32.561	32.566
	268.855	150.121
Datorii pe termen scurt		
Obligațiuni emise	-	67.217
Împrumuturi bancare garantate	118.910	119.695
	118.910	186.912

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Suma facilități, în moneda oficială	Sold la 31-Dec- 21	Sold la 31-Dec- 22
Obligațiuni					
Credit Value Investments	EUR	11-Jan-22	12.000	59.837	-
Credit Value Investments	EUR	19-Dec-22	12.525	59.858	-
Obligațiuni listate la Bucharest Stock Exchange SA	EUR	24-Dec-26	6.581	32.566	32.561
Total obligațiuni				152.261	32.561
First Bank	EUR	05-Aug-23	5.921	24.375	-
First Bank	RON	05-Aug-23	4.500	1.731	-
CEC Bank	EUR	27-Nov-23	9.880	17.958	48.622
CEC Bank	RON	27-Jan-23	3.500	1.633	-
Garanti BBVA	EUR	15-Jun-24	4.250	21.030	5.936
Garanti BBVA	EUR	30-Jun-24	4.500	-	18.978
Libra Internet Bank	EUR	26-Jul-24	12.562	46.615	16.356
Libra Internet Bank	EUR	22-Sep-24	8.676	41.787	14.084
Libra Internet Bank	EUR	05-Oct-24	4.000	13.470	7.363
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	1.900	-	9.400
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	5.250	-	25.974
OTP Bank	EUR	13-Dec-24	5.000	14.312	-
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	21.161	-	51.444
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	4.000	-	5.101
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	13.279	-	44.388
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	2.000	-	4.358
TechVentures Bank	EUR	06-Jan-25	2.000	-	6.871
Alpha Bank	EUR	08-Jun-29	20.000	-	95.283
Garanti BBVA				7.917	1.000
Total împrumuturi bancare				190.828	355.157
Dobândă				1.861	46
Total				344.950	387.765

	Obligațiuni	Împrumuturi	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	152.261	190.828	343.089
Trageri	-	483.539	483.539
Rambursare împrumuturi	(116.121)	(306.712)	(422.833)
Dobândă plătită	(6.996)	(13.316)	(20.312)
Diferențe curs valutar	3.463	818	4.281
Sold la 31 decembrie 2022	32.607	355.158	387.765

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

Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 și sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii, cu condiția ca la 42 de luni de la data emisiunii, Societatea să răscumpere în mod obligatoriu 50% din valoarea nominală a obligațiunilor. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătită de două ori pe an. În data de 01 februarie 2021, Grupul a semnat un acord de prelungire a maturității pentru suma de 6.000 mii euro până la data scadentă a obligațiunilor, ianuarie 2022. În Ianuarie 2022 împrumutul a fost rambursat integral, la termenul prevăzut în contract.

Obligațiunile sunt garantate în principal cu o ipoteca imobiliară de prim rang ce acoperă obligațiile rezultând din Obligațiuni, până la valoarea maximă garantată de 18.000 mii EUR (optsprezece milioane de euro), constituită asupra a șapte loturi de teren cu o suprafață totală de 154.308 mp situate în București, Sector 1, România, aflate în proprietatea exclusivă a Societății, precum și asupra accesoriilor acestora. Societatea are o opțiune de răscumpărare anticipată a Obligațiunilor, care poate fi exercitată începând cu cea de-a doua dată de plată a dobânzii, cu condiția ca valoarea minimă răscumpărată să fie de cel puțin 1.000 mii EUR. Societatea a achitat la scadentă (ianuarie 2022) obligațiunile.

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

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

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

În februarie 2021, Impact SA 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 RON reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 30 de luni de la momentul acordării.

În mai 2021 Impact SA 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 RON reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 20 de luni de la momentul acordării.

În noiembrie 2021 Impact SA 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 Impact SA 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 Impact SA 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 7 ani de la acordare.

În mai 2022 Impact SA a contractat un credit denominat în EUR de la Garanti pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea creditului este de 4.500 mii EUR, cu maturitate de 2 ani de la acordare.

În septembrie 2022 Impact SA a contractat 4 credite denumite în EUR de la OTP Bank pentru finanțarea fazelor F1, F2, F3 ale proiectului UTR3 din Greenfield Băneasa. Valoarea cumulată a creditelor este de 40.440 mii EUR, dintre care două în valoare totală de 34.440 mii EUR sunt destinate finanțării proiectului, cu maturitate de 3 ani de la acordare, iar ale două în valoare totală de 6.000 mii EUR pentru acoperirea taxei pe valoare adăugată din facturile achitate, cu maturitate de 18 luni de la acordare.

În decembrie 2022 Impact SA a contractat un credit denominat în EUR de la Libra Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea creditului este de 1.900 mii EUR, cu maturitate de 3 ani de la acordare.

În decembrie 2022 Bergamot Developments Phase II SRL a contractat un alt credit denominat în EUR de la Libra pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea creditului este de 5.250 mii EUR, cu maturitate de 3 ani de la acordare.

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

15. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	31-Dec-22	31-Dec-21
Datorii pe termen lung		
Garanții	6.124	5.513
Datorii aferente contractelor de leasing	2.352	1.401
	8.476	6.914
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	30.384	25.063
Datorii aferente contractelor de leasing	1.009	-
Datorii fiscale	733	1.486
Impozit pe profit	1.885	982
Datorii către angajați	1.658	862
Dividende de plătit	177	187
Alte datorii	774	7.946
	36.620	36.527
TOTAL	45.096	43.441
Datorii contractuale	39.470	37.307

Datoriile contractuale includ avansuri primite pentru livrarea unităților rezidențiale către clienți. La 31 decembrie 2021 soldurile au fost prezentate la datorii comerciale și alte datorii în situația poziției financiare, în timp ce în perioada curentă prezentarea a fost actualizată pentru a prezenta astfel de sume la rândul

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

„Datoriile contractuale”. Soldurile restante ale acestor conturi au crescut în 2022 cu 2.163 mii le și se datorează creșterii continue a activității Societății.

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	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	-	-
Intrări	1.871	1.871
Combinări de întreprinderi	3.310	3.310
Cheltuieli cu dobânda	154	154
Modificări contractuale	-	-
Ajustări pentru plăți variabile	-	-
Plăți de rate	(2.239)	(2.239)
Diferențe de curs valutar	265	265
Sold la 31 decembrie 2022	3.361	3.361

Valoarea de piață a datoriilor aferente contractelor de leasing aproximează valoarea lor contabilă.

În august 2021 Grupul a semnat un contract cadru de leasing cu Porsche Leasing România 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.

Spatzioo Management a achiziționat în leasing un autoturism electric în octombrie 2021 și o autoutilitară în aprilie 2022.

Ca urmare a achiziției pachetului majoritar al societății RCTI, începând cu luna septembrie în raportările consolidate sunt incluse și utilajele și autoturismele deținute de această societate.

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

16. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

	Provizioane pentru litigii	Alte provizioane	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	271	1.017	1.288
Provizioane constituite în cursul perioadei	-		
Provizioane reluate în cursul perioadei	-	(935)	
Sold la 31 decembrie 2022	271	82	353

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

La 31 decembrie 2022, un total de 935 mii lei din provizioane a fost reluat. Suma de 40 mii lei se referă la diminuarea provizionului pentru concedii neefectuate și 895 mii lei se referă la reluarea provizionului pentru consum apa canal din perioada 2020-2021.

Provizioanele în valoare de 353 mii la 31 decembrie 2022 lei sunt reprezentate de:

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

17. VENITURI

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Vânzări de proprietăți rezidențiale	210.134	135.826
Altele	9.065	1.759
	219.199	137.585

La data de 31 decembrie 2022 IMPACT avea un stoc de prevânzări și rezervări de 450 apartamente în valoare de 47,6 milioane euro care sunt estimate a se transforma în venituri în cursul anului 2023. Pentru aceste contracte de prevânzare, clienții au plătit depozite în valoare de 39.470 mii lei care sunt prezentate la Datorii contractuale din situația poziției financiare. Soldul anului anterior al datoriilor contractuale, în valoare de 37.306 mii lei, a fost recunoscut ca venit în 2022.

Analiza vânzărilor pe proiecte:

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Greenfield Băneasa București	70.696	27,844
Luxuria Domenii București	135.718	107,982
Boreal Constanta	3.720	-
	210.134	135,826

18. VENITURI NETE DIN ALTE ACTIVITĂȚI

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Venituri din chirii	1.860	486
Furnizare de utilități - venituri	1.417	3.180
Furnizare de utilități - cheltuieli	(580)	(3.123)
Servicii de construcții	4.609	-
	7.306	543

19. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Consumabile	1.161	473
Servicii prestate de terți	14.380	9.205
Costuri cu personalul	14.641	13.063
	30.182	22.741

20. ALTE CHELTUIELI ȘI VENITURI DIN EXPLOATARE

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Alte venituri din exploatare	2.989	2.819
Cheltuieli cu chiriile	(341)	(642)
Profit / (Pierdere) din cedarea imobilizărilor corporale	(660)	100
Venituri din/(Cheltuieli cu) amenzile și penalitățile	1.156	(53)
Alte cheltuieli din exploatare	(3.115)	(11.979)
Cheltuieli cu alte taxe	(1.803)	1.909
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	(3.173)	(174)
Deprecierea stocurilor, net	(3.620)	-
	(8.567)	(8.020)

21. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Cheltuieli cu dobânzile	(5.129)	(2.723)
Cheltuieli cu schimbul valutar	(9.921)	(4.828)
Alte cheltuieli financiare	(2.817)	(895)
Total cheltuieli financiare	(17.867)	(8.445)
Venituri din dobânzi	366	4
Venituri din diferențe de curs valutar	10.058	1.283
Alte venituri financiare	1.202	3.706
Total venituri financiare	11.626	4.993
Total rezultat financiar, net	(6.241)	(3.452)

Comparativ cu anul 2021, în 2022 cheltuiala cu dobânzile a crescut cu 2.406 mii lei, ca urmare a creșterii soldului creditelor la 31 decembrie 2022 cu 44.675 mii lei coroborate cu majorări ale cheltuielilor cu dobânzile. În ceea ce privește rezultatele valutare, în cursul anului 2022 Grupul a înregistrat câștiguri nete din cursul valutar (2021: pierdere netă valutară de 3.544 lei), de 134 mii lei ca urmare a scăderii cursului valutar EUR/RON în cursul anului.

22. TAXE

(a) Impozite recunoscute în contul de profit și pierdere

	2022	2021
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	12.568	13.190
Impozit pe profit curent	5.494	3.306
Total cheltuieli cu impozitele	18.062	16.496

(b) Reconcilierea cotei de impozitare efective

		2022		2021
Profit înainte de impozitare		102.829		95.296
Impozitul pe profit calculat utilizând cota de impozitare locală a entității	16%	(16.453)	16%	(15.247)
Cheltuieli și ajustări nedeductibile	16%	13.601	3%	2.821
Venituri neimpozabile	16%	(15.211)	6%	(5.393)
Recunoașterea unor pierderi fiscale nerecunoscute anterior	-	-	-	-
	18%	18.062	19%	16.496

(c) Diferențe temporare cumulative ce generează impozit amânat

	31-Dec-22		31-Dec-21	
	Bază impozabilă	Impozit	Bază impozabilă	Impozit
Imobilizări corporale	(1.394)	(223)	(1.394)	(223)
Investiții imobiliare	530.266	84.843	448.939	71.830
Stocuri	(13.756)	(2.201)	(14.644)	(2.343)
Creanțe comerciale și alte creanțe	(8.506)	(1.361)	(4.838)	(774)
	506.610	81.058	428.063	68.490
Pierderi fiscale care au generat impozit amânat	506.610	81.058	428.063	68.490

(d) Mișcări în soldurile impozitului amânat

	Sold net la 01.01.2022	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
2022						
Imobilizări corporale	(223)	-	-	(223)	(223)	-
Investiții imobiliare	72.486	12.426	-	84.843	-	84.843
Creanțe comerciale și alte creanțe	(774)	-	-	(774)	(774)	-
Stocuri	(2.343)	142	-	(2.201)	(2.201)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	68.490	12.568	-	81.058	(3.854)	84.843

	Sold net la 01.01.2021	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Sold la 31 decembrie 2021		
				Net	Active	Datorii
2021						
Imobilizări corporale	(223)	-	-	(223)	(223)	-
Investiții imobiliare	71.486	13.260	(70)	72.486	-	72.486
Creanțe comerciale și alte creanțe	(774)	-	-	(774)	(774)	-
Stocuri	(2.343)	-	-	(2.343)	(2.343)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	67.490	13.260	(70)	68.490	(3.996)	72.486

23. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Grupul este expus la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

(a) Riscul de credit

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

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

	Nota	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	14.853	10.618
Numerar și echivalente de numerar	11	55.108	42.037
		69.961	52.655

Creanțe comerciale și alte creanțe

Expunerea Grupului 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, Grupul monitorizează lunar întârzierile la plata și ia măsurile considerate necesare, de la caz la caz.

Grupul 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:

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
România	14.853	10.618
	14.853	10.618

Pierderi din depreciere

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	31-Dec-22			31-Dec-21		
	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea neta	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea neta
Neajunse la scadență	4.409	-	4.409	4.840	-	4.840
Restante între 1-30 de zile	4.237	-	4.237	2.210	-	2.210
Restante între 31-90 de zile	3.592	-	3.592	1.653	-	1.653
Restante între 91-120 de zile	2.615	-	2.615	1.915	-	1.915
Restante între 121-365 de zile	-	-	-	661	(661)	-
Restanțe mai mari de un an	5.790	(5.790)	-	2.621	(2.621)	-
	20.643	(5.790)	14.853	13.900	(3.282)	10.618

Pierderile din depreciere la 31 decembrie 2022 sunt aferente unui număr de clienți care au indicat că nu se anticipează că vor avea capacitatea să achite sumele datorate în principal din cauza condițiilor economice.

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

Numerar și echivalente de numerar

La 31 decembrie 2022, Grupul a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 55.108 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 datoriiilor 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 datoriiilor financiare la sfârșitul perioadei de raportare, inclusiv plățile estimate de dobânda și excluzând impactul acordurilor de compensare:

31-Dec-22	Valoare contabila	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	387.765	386.718	117.863	62.431	199.095	7.329
Datorii comerciale și alte datorii	45.096	45.096	36.620	8.476	-	-
	432.861	431.814	154.483	70.907	199.095	7.329
Estimări de dobânzi viitoare	33.074	33.074	17.312	10.527	5.098	137
Total	465.935	464.888	171.795	81.434	204.193	7.466

31-Dec-21	Valoare contabila	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
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	19.621	19.621	8.852	4.077	6.692	-
	437.401	437.401	269.596	107.517	60.288	0

(c) Riscul de piață

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

(d) Riscul valutar

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

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

	31-Dec-22	31-Dec-21
Active monetare		
Creanțe comerciale și alte creanțe	14.853	10.618
Numerar și echivalente de numerar	55.108	42.037
	69.961	52.655
Datorii monetare		
Împrumuturi	387.765	329.033
Datorii comerciale și alte datorii	39.811	77.416
	427.576	406.449
Expunere netă	(357.615)	(353.784)

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

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

	31 decembrie 2022	Mediu pentru 2022	31 decembrie 2021	Mediu pentru 2021
EUR	4,9474	4,9313	4,9481	4,9204

Analiză de sensibilitate

O apreciere / depreciere cu 10% a leului față de următoarele monede străine la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 ar fi crescut profitul cu sumele indicate mai jos. Această analiză este bazată pe variațiile cursurilor de schimb valutar pe care Societatea le consideră posibile în mod rezonabil la sfârșitul perioadei de raportare. Această analiză presupune că toate celelalte variabile, în special ratele de dobândă, să rămână constante și ignoră orice impact al vânzărilor și achizițiilor preconizate.

	31-Dec-22			31-Dec-21		
	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active și datorii monetare EUR	(358.624)	(35.862)	(35.862)	(353.794)	(35.379)	35.379

	31-Dec-22				31-Dec-21			
	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobânda	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobânda
Active monetare								
Creanțe comerciale și alte creanțe	14.853	-	-	14.853	36.135	-	-	36.135
Numerar și echivalente de numerar	55.108	-	-	55.108	42.037	-	-	42.037
	69.961	-	-	69.961	78.172	-	-	78.172
Datorii monetare								
Împrumuturi	387.765	387.765	-	-	337.033	182.655	154.378	-
Datorii comerciale și alte datorii	45.096	-	-	45.096	80.747	-	-	80.747
	432.861	387.765	0	45.096	417.780	182.655	154.378	80.747

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

	Valoare contabilă	
	31-Dec-22	31-Dec-21
Instrumente cu rată fixă		
Active financiare	-	-
Datorii financiare	32.607	154.378
	32.607	(154.378)
Instrumente cu rată variabilă		
Datorii	(355.158)	(182.655)
	(355.158)	(182.655)

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

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

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

O modificare a ratelor de dobândă cu 100 puncte de bază la data raportării ar fi determinat creșterea sau descreșterea capitalurilor proprii și a profitului sau pierderii cu 3.552 (2021: 1.826). Această analiză presupune că toate celelalte variabile, în special cursurile de schimb valutar, rămân constante.

	Profit / (Pierdere)	
	Scădere de 100 puncte procentuale	Creștere de 100 puncte procentuale
31 decembrie 2022		
Instrumente cu rată variabilă	3.552	(3.552)
	Profit / (Pierdere)	
	Scădere de 100 puncte procentuale	Creștere de 100 puncte procentuale
31 decembrie 2021		
Instrumente cu rată variabilă	1.856	(1.856)

Comparativ cu 2021, expunerea la modificările ratelor de dobândă în 2022, a crescut cu 1.725. acest lucru se datorează creșterii soldului datorilor cu dobândă variabilă cu 173 mii lei.

24. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

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

25. CONTINGENȚE

La data acestor situații financiare consolidate, Grupul este 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 litigiile semnificative sunt următoarele:

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 acest dosar, la data de 23 decembrie 2020, Tribunalul Cluj a respins ca neîntemeiată, cererea precizată formulată de Societate.

Societatea a formulat apel care este judecat de Curtea de Apel Cluj, la acest moment Societatea neputând estima durata procesului până la obținerea unei hotărâri definitive. Următorul termen acordat în faza de apel este 21 martie 2023 pentru a se răspunde obiecțiunilor formulate la raportul de expertiză contabilă. Studiul raportului de expertiză efectuat în cauză.

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.

În data de 08.06.2022, Tribunalul Comercial 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.

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca au declarat apel. Următorul termen acordat în faza de apel este 22 februarie 2023.

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

În anul 2018, Impact a formulat o acțiune în contradictoriu cu Statul Român și Primăria Municipiului București, în vederea constatării existenței dreptului de proprietate având ca obiect terenul în suprafață de 258.925,36 mp situat în Municipiul București, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sectorul 6 (“Terenul”),

astfel cum este identificat în documentația cadastrală nr. 6515/2/6/1, care a stat la baza întabulării în Cartea Funciară nr. 59472, deschisă la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 6.

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

În data de 06.10.2022, Înalta Curte de Casație și Justiție a pronunțat Decizia nr. 1775, prin care a respins, ca nefondat, recursul declarat de pârâtul Statul Român – prin Ministerul Finanțelor Publice împotriva Deciziei civile nr. 1246 A din 06.10.2020 a Curții de Apel București, Secția a IV-a Civilă. Decizia este definitivă.

Astfel, Înalta Curte de Casație și Justiție a confirmat soluțiile Tribunalului București și Curții de Apel București, două instanțe care au recunoscut validitatea titlului de proprietate al Societății asupra Terenului Impact.

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, Reclamantii 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 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.

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 19 mai 2023.

26. ENTITĂȚI AFILIAȚE

Tranzacții cu membrii cheie ai conducerii

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

Remunerațiile pentru perioada încheiată la 31 decembrie 2022 ale administratorilor sunt aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor.

Remunerarea conducătorilor societății în anul 2022 a fost în suma totală de 2,749,217 RON (2021: 3.005.079 RON). Pentru mai multe detalii a se vedea Raportul de Remunerare care este parte din raportul anual al Grupului.

Tranzacții cu acționarii

În anul 2022, Grupul nu a declarat și nu a plătit dividende acționarilor săi. A se vedea nota 12 – Capital Social, pentru detalii privind beneficiarul final.

27. ACHIZITIA UNEI FILIALE

Strategia de dezvoltare a Grupului este bazată pe integrare pe verticală (companii de construcții, firmă de arhitectură) pentru eficientizarea activităților grupului, îmbunătățirea calității și controlului asupra producției (calendar și costuri) și optimizarea procesului de dezvoltare a proiectului.

În data de 13 iulie 2022 a fost semnat Contractul de vânzare-cumpărare privind R.C.T.I Company SRL, încheiat între Toția Radu-Mihail și Tudor Emil Victor, în calitate de acționari ai R.C.T.I Company SRL (societate achiziționată în cadrul tranzacției) și vânzători și Impact Developer&Contractor SA (societatea care achiziționează), în calitate de cumpărător.

Prin contractul de vânzare - cumpărare se transferă către Impact Developer&Contractor SA un pachet de 13.500 părți sociale ale R.C.T.I Company SRL reprezentând 51,01% din capitalul social.

Simultan cu semnarea contractului de vânzare- cumpărare, părțile au semnat și un Acord al asociaților care cuprinde angajamentele asumate de părți, printre care și majorarea capitalului social al R.C.T.I. Company SRL și subscrierea de către Impact a 24.500 părți sociale nou emise și eliberarea acestora în schimbul unei contribuții în numerar.

R.C.T.I. Company SRL activează în domeniul construcțiilor civile și industriale în calitate de antreprenor general și/sau specializat, având o importantă experiență în domeniu, personal calificat și instruit, echipamente și relații comerciale cu furnizori și clienți.

DATA DE REFERINȚĂ PENTRU TRANZACȚIE 31.08.2022

Evaluarea activului net pentru alocarea prețului de achiziție - Colliers

(sumele în lei)

Valoare activ net la		9.164.402	
31.08.2022			
Ajustări		2.888.677	
Valoare activ net ajustat		12.053.079	
din care	Active la valoare justă	51.785.890	NCI
	Obligații/Datorii	- 39.732.810	
Numerar transferat majorare capital		9.310.000	
Activ net achiziționat		21.363.079	
Participația achiziționată		51.01%	48.99%
Preț plătit		14.440.000	
	distribuit astfel:		
	plată acțiuni	5.130.000	
	majorare capital	245.000	
	primă de majorare	9.065.000	
Activ net participare achiziționată		10,897,307	
Activ net participare minoritară			10.465.772

Din calculele precedente rezulta un fond de rulment în valoare de 3.543 mii lei care a fost inclus în Situația consolidată a poziției financiare în secțiunea de active imobilizate.

Activ net ajustat	Valoare contabilă	Ajustare	Valoare justă
-Valori în lei-	- data de referință 31.08.2022-		
ACTIVE	47.168.489	4.617.400	51.785.890
Active imobilizate	6.232.724	8.023.984	14.245.708
Active necorporale	117.689	227.414	345.103
Active corporale, din care:	6.115.035	7.796.570	13.911.605
- Terenuri și amenajări	321.498	3.223.524	3.545.022
- Clădiri și construcții	2.469.476	2.742.862	5.212.338
- Echipamente	6.466.451	(1.312.206)	5.154.245
- Amortizarea clădirilor și echipamentelor	(3.142.389)	3.142.389	-
Active circulante	40.615.783	(3.406.584)	37.209.199
Stocuri	5.942.950	-	5.942.950
Creanțe comerciale	23.536.616	(1.100.811)	22.435.805
Alte creanțe	11.136.217	(2.305.772)	8.830.444
Casa și investiții pe termen scurt	319.982	-	319.982
DATORII/OBLIGAȚII	(38.004.087)	(1.728.723)	(39.732.810)
Datorii comerciale, din care	(13.789.112)	-	(13.789.112)
- Avansuri de la clienți	(6.221.146)	-	(6.221.146)
- Datorii sociale/legate de angajați	(759.301)	-	(759.301)
Datorii legate de impozite și taxe, din care	(1.862.129)	(1.728.723)	(3.590.851)
- TVA	(1.594.892)	-	(1.594.892)
- Impozit amânat	-	(1.728.723)	(1.728.723)
Datorii financiare, din care	(15.372.400)	-	(15.372.400)
- Bancare	(11.267.040)	-	(11.267.040)
- Leasing	(4.105.360)	-	(4.105.360)
Valoare activ net la data ajustării	9.164.402	2.888.677	12.053.080

28. REZULTATUL PE ACȚIUNE

Având în vedere schimbările petrecute în timpul anului 2022 în numărul de acțiuni, conform prevederilor IAS33, Societatea a retransmis de asemenea valorile comparative ale rezultatului pe acțiune aferente anului 2021, întrucât numărul mediu ponderat de acțiuni din 2021 a trebuit să considere și aceste operațiuni înregistrate în anul 2022.

	2022	2021
Profit atribuit acționarilor companiei mamă	85.623	78.800
Numărul de acțiuni ordinare medii în cursul anului (mii buc)	2.331.358	2.243.487
Rezultat de baza pe acțiune (lei/ acțiune)	0,0367	0,0351

29. CHELTUIELI CU AUDITORUL GRUPULUI

În anul 2022 auditorul statutar Ernst & Young Assurance Services S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 114.000 EUR (2021: 100.000 EUR) (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale consolidate și individuale ale Societății și ale filialelor și asociaților săi din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, au fost în suma de 5.000 EUR (2021: 9.500), reprezentând în principal alte servicii de asigurare în legătură cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

30. EVENIMENTE ULTERIOARE

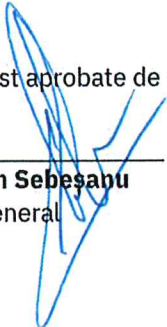
a) Litigiul privind accesul pe strada Vadul Moldovei, dosarul 1820/3/2023

Impact a înregistrat la data de 19 ianuarie 2023 pe rolul Tribunalului București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, împotriva Primăriei Municipiului București, Primăriei Sectorului 1 București și Regiei Naționale a Pădurilor Romsilva, acțiunea în vederea determinării instituțiilor menționate de a-și respecta obligațiile asumate prin hotărârile Consiliului General al Municipiului București, cele ale Consiliului Local al Sectorului 1 și cele din actul de acceptare a donației încheiate cu IMPACT și să deschidă definitiv accesul public între Aleea Privighetorilor și Drumul Pădurea Pustnicu.

Dosarul este în procedura de regularizare.

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 31 martie 2023 și semnate în numele acestora de către:


Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA


Constantin Sebeșanu
Director general


Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE
LA DATA ȘI PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**

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

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre actionarii Impact Developer & Contractor SA

Raport asupra auditului situatiilor financiare individuale

Opinia

Am auditat situatiile financiare individuale ale societatii Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) cu sediul social in Romania, Bucuresti, Sector 1, Drumul Padurea Mogosoaia 31-41, Greenfield Baneasa, identificata prin codul unic de inregistrare fiscala RO1553483, care cuprind situatia pozitiei financiare la data de 31 decembrie 2022, situatia profitului sau pierderii si alte elemente ale rezultatului global, situatia modificarilor capitalurilor proprii si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte informatii explicative.

In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela si justa a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2022, cat si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie ale acesteia pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si clarificarile ulterioare.

Bazele opiniei

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

Aspecte cheie de audit

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

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

Am indeplinit responsabilitatile descrise in sectiunea „Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare individuale” din raportul nostru, inclusiv in legatura cu aceste aspecte cheie. In consecinta, auditul nostru a inclus efectuarea procedurilor proiectate sa raspunda la evaluarea noastra cu privire la riscul de erori semnificative in cadrul situatiilor financiare individuale. Rezultatele procedurilor noastre de audit, inclusiv ale procedurilor efectuate pentru a aborda aspectele de mai jos, constituie baza pentru opinia noastra de audit asupra situatiilor financiare individuale anexate.

Aspecte cheie de audit	Modul in care auditul nostru a abordat aspectul cheie de audit
<i>Evaluarea investitiilor imobiliare (678.669 mii RON)</i>	
Societatea detine un portofoliu de investitii imobiliare care reprezinta 51% din totalul activelor Societatii la 31 decembrie 2022. Evaluarea investitiilor imobiliare este unul din factorii cheie in determinarea activelor nete ale Societatii si randamentului total si prezinta o senzitivitate crescuta datorita volatilitatii curente a pietelor. Valorile juste au fost evaluate de catre Societate in baza rapoartelor de evaluare efectuate de catre un specialist evaluator independent cu experienta in domeniu si au necesitat expertiza specifica si folosirea de judecati semnificative, estimari si ipoteze cheie, dand nastere unui risc crescut de erori semnificative. Datorita importantei investitiilor imobiliare la 31 decembrie 2022 si a rationamentelor, estimarilor si ipotezelor semnificative utilizate in evaluare, consideram evaluarea investitiilor imobiliare un aspect cheie de audit. Societatea prezinta detalii privind politica contabila, evaluarea valorii juste si rationamentele, estimarile si ipotezele aferente utilizate pentru investitiile imobiliare in notele 5, 6 si 8 ale situatiilor financiare individuale.	Procedurile de audit efectuate cu privire la evaluarea investitiilor imobiliare au inclus printre altele urmatoarele: ▪ Am inteles la nivel detaliat procesele interne ale Societatii, politicile si metodologiile folosite de conducere de pentru evaluarea investitiilor imobiliare si fluxul aferent de documentatie; o atentie sporita a fost acordata impactului contextului macroeconomic actual (revenirea dupa pandemia COVID-19, criza energetica si inflatia crescuta) pentru a intelege modul in care acesta a fost luat in considerare in ipotezele evaluarii, prin intermediul discutiilor purtate cu specialistul independent al conducerii si discutiile suplimentare cu specialistii nostri interni in domeniul evaluarii; ▪ Am reconciliat valorile juste inregistrate in situatiile financiare individuale cu valorile determinate de catre specialistul independent al Societatii; ▪ Am implicat specialistii nostri in evaluare pentru a ne asista cu: ○ evaluarea, folosind cunostintele lor despre piata, si coroborarea rationamentelor legate de piata si ipotezele de evaluare utilizate de specialisti, pentru investitiile imobiliare prezentate in situatia pozitiei financiare; ○ evaluarea conformitatii metodelor de evaluare aplicate cu standardele de evaluare aplicabile; si

	o evaluarea competentei, abilitatii si obiectivitatii specialistilor externi in evaluare. Am evaluat daca informatiile prezentate in notele la situatiile financiare individuale ale Societatii cu privire la investitiile imobiliare sunt adecvate.
--	---

Alte informatii

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

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

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

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

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

La intocmirea situatiilor financiare individuale, conducerea este responsabila sa evalueze abilitatea Societatii de a-si desfasura activitatea conform principiului continuitatii activitatii si sa prezinte, daca este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activitatii si folosirea principiului continuitatii activitatii, mai putin in cazul in care conducerea intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa ii inceteze activitatea sau nu are nicio alternativa reala decat sa procedeze astfel.

Persoanele responsabile cu guvernanta au responsabilitatea supravegherii procesului de raportare financiara a Societatii.

Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare individuale

Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare individuale, luate in ansamblu, nu contin denaturari semnificative cauzate de eroare sau frauda si de a emite un raport de audit care sa includa opinia noastra.

Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, insa nu este o garantie ca un audit desfasurat in conformitate cu standardele ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, atat la nivel individual sau luate in ansamblu, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor luate in baza acestor situatii financiare individuale.

Ca parte a unui audit in conformitate cu standardele ISA, ne exercitam rationamentul profesional si ne mentinem scepticismul profesional pe intreg parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare individuale, cauzate fie de frauda fie de eroare, stabilim si efectuam proceduri de audit care sa raspunda acestor riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a constitui o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate include complicitate, falsuri, omisiuni intentionate, declaratii false sau evitarea controlului intern.
- Intelegem controlul intern relevant pentru audit pentru a stabili procedurile de audit adecvate in circumstantele date, dar nu si in scopul exprimarii unei opinii asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si rezonabilitatea estimarilor contabile si a prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Concluzionam asupra caracterului adecvat al utilizarii de catre conducere a principiului continuitatii activitatii, si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia, in raportul de audit, asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare individuale sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului nostru de audit. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina ca Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- Evaluam prezentarea, structura si continutul general al situatiilor financiare individuale, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare individuale reflecta tranzactiile si evenimentele de baza intr-o maniera care realizeaza prezentarea fidela.

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

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

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

Raport cu privire la alte cerinte legale si de reglementare

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

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

- a) in Raportul Consiliului de Administratie nu am identificat informatii care sa nu fie consecvente, sub toate aspectele semnificative, cu informatiile prezentate in situatiile financiare individuale la data de 31 decembrie 2022, atasate;
- b) Raportul Consiliului de Administratie, identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informatiile cerute de Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile si clarificarile ulterioare, Anexa 1, articolele 15-19 si articolele 26-27;
- c) pe baza cunostintelor noastre si a intelegerii dobandite in cursul auditului situatiilor financiare individuale intocmite la data de 31 decembrie 2022 cu privire la Societate si la mediul acesteia, nu am identificat informatii eronate semnificative prezentate in Raportul Consiliului de Administratie;
- d) Raportul de remunerare identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informatiile cerute de articolul 107 (1) si (2) din Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata.

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

Numirea si aprobarea auditorului

Am fost numiti auditori ai Societatii de catre Adunarea Generala a Actionarilor la data de 28 aprilie 2022 pentru a audita situatiile financiare individuale ale exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2022. Durata totala de misiune continua, inclusiv reinnoirile (prelungirea perioadei pentru care am fost numiti initial) si renumirile anterioare drept auditori a fost de doi ani, acoperind exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2021 si la 31 decembrie 2022.

Consecventa cu raportul suplimentar adresat Comitetului de Audit

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

Servicii non-audit

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

Nu am furnizat Societatii si entitatilor controlate de aceasta alte servicii decat cele de audit statutar si cele prezentate in Raportul Consiliului de Administratie si in situatiile financiare individuale.

Raport asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare individuale (XHTML) incluse in Raportul Consiliului de Administratie cu cerintele Regulamentului ESEF

Am efectuat un angajament de asigurare rezonabila asupra conformitatii situatiilor financiare individuale prezentate in format XHTML ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022, cu cerintele Regulamentului delegat (UE) 2018/815 al Comisiei din 17 decembrie 2018 de completare a Directivei 2004/109/CE a Parlamentului European si a Consiliului in ceea ce priveste standardele tehnice de reglementare privind specificarea unui format de raportare electronic unic („Regulamentul ESEF”).

Aceste proceduri se refera la testarea formatului si a consecventei formatului electronic al situatiilor financiare individuale (XHTML) cu situatiile financiare individuale auditate si exprimarea unei opinii asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare individuale ale Societatii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 cu cerintele Regulamentului ESEF. In conformitate cu aceste cerinte, formatul electronic al situatiilor financiare individuale incluse in Raportul Consiliului de Administratie trebuie sa fie prezentat in format XHTML.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta

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

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

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

Responsabilitatea auditorului

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

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

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

Independenta noastra si managementul calitatii

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

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

Sumarul procedurilor efectuate

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

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

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

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

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

In numele,

Ernst & Young Assurance Services SRL
Bd. Ion Mihalache 15-17, etaj 21, Bucuresti, Romania
Inregistrat in Registrul Public electronic cu nr. FA77



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

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de audit: ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA77

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Dimitriu Alina
Registrul Public Electronic: AF1272

Bucuresti, Romania
31 martie 2023

CONȚINUT:**PAGINA:**

SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7 – 8
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE	9 – 58

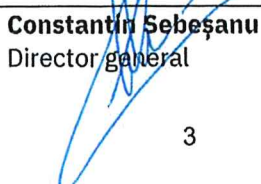
	Notă	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	8	21.545	14.162
Imobilizări necorporale		114	144
Active aferente dreptului de utilizare	8	1.485	-
Creanțe imobilizate	12	67.197	-
Investiții imobiliare	9	678.669	568.758
Active financiare	11	36.216	56.542
Total active imobilizate		805.226	639.606
Active circulante			
Stocuri	10	429.405	268.290
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	33.892	108.321
Plăți în avans	12	14.854	15.353
Numerar și echivalente de numerar	13	46.857	36.171
Total active circulante		525.008	428.135
Total active		1.330.234	1.067.741
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	598.884	401.214
Prime de capital		40.493	(4.475)
Rezervă din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		38.318	12.389
Acțiuni proprii	15	(268)	(841)
Rezultatul reportat		160.755	289.279
Total capitaluri proprii		841.183	700.567
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	16	232.860	88.830
Datorii comerciale și alte datorii	17	12.260	5.514
Impozit amânat	23	81.058	68.490
Total datorii pe termen lung		326.178	162.834

	<u>Notă</u>	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	16	97.491	145.489
Datorii comerciale și alte datorii	17	29.083	29.414
Datorii contractuale	17	35.946	28.149
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	18	353	1.288
Total datorii curente		162.873	204.340
Total datorii		489.051	367.174
Total capitaluri proprii și datorii		1.330.234	1.067.741

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 31 martie 2023 și semnate în numele acestora de către:



Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA



Constantin Sebeșanu
Director general



Claudiu Bistriceanu
Director financiar

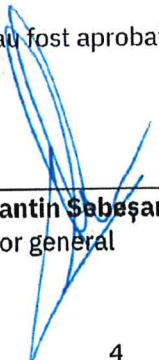
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI A ALTOR ELEMENTE
ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31
DECEMBRIE 2022
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

IMPACT

	<u>Notă</u>	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Venituri din proprietățile imobiliare	19	75.027	28.392
Costuri cu proprietățile imobiliare		(50.566)	(13.524)
Profit brut		24.461	14.868
Venituri nete din alte activități	19	1.361	1.025
Cheltuieli generale și administrative	20	(25.609)	(19.283)
Cheltuieli de comercializare		(3.771)	(3.966)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	21	(607)	(3.204)
Amortizare	8	(1.398)	(727)
Câștiguri din investiții imobiliare	9	77.660	86.761
Profit din exploatare		72.097	75.474
Venituri financiare	22	13.751	8.520
Cheltuieli financiare	22	(9.951)	(5.955)
Costuri financiare, net		3.800	2.565
Profit înainte de impozitare		75.897	78.039
Cheltuieli cu impozitul pe profit	23	(12.568)	(13.190)
Rezultatul perioadei		63.329	64.849

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 31 martie 2023 și semnate în numele acestora de către:


Iuliana Mihaela Urdă
 Președinte CA


Constantin Sabeșanu
 Director general


Claudiu Bistriceanu
 Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 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 2022		401.214	(4.475)	3.001	12.389	(841)	289.279	700.567
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	63.329	63.329
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	63.329	63.329
Tranzacții cu acționarii societății								
Majorare capital social	14	197.670	45.985	-	-	-	(165.923)	77.732
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului		-	-	-	-	(442)	-	(442)
Plăți pe bază de acțiuni		-	(1.017)	-	-	1.015	-	(2)
Dividende acordate	15	-	-	-	-	-	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	25.929	-	(25.929)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2022		598.884	40.493	3.001	38.318	(268)	160.755	841.183

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 31 martie 2023 și semnate în numele acestora de către:



Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA


Constantin Sebeșanu
Director general


Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRIILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 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 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)	289.279	700.567

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 31 martie 2023 și semnate în numele acesteia de către:



Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA



Claudiu Bistriceanu
Director financiar

	Note	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Profit net		63.329	64.849
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		(66.854)	(75.298)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	9	(77.660)	(86.651)
Câștig din cedarea imobilizărilor corporale	8	(626)	-
Reluarea pierderii din deprecierea imobilizărilor corporale	8	251	230
Amortizarea	8	1.398	727
Plăți pe baza de acțiuni	15	1.015	-
Venituri financiare	22	(13.751)	(8.520)
Cheltuieli financiare	22	9.951	5.955
(Scădere)/creștere impozit amânat	23	12.568	13.190
Ajustări ale fondului de rulment		(158.661)	(75.069)
Scădere/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	12	26.336	19.375
Scădere plăților anticipate		(976)	-
Scădere proprietăților imobiliare (stoc)	10	(167.937)	(111.657)
(Scădere)/creștere a altor datorii și a datoriilor contractuale	17	(15.149)	19.771
(Scădere)/creșterea provizioanelor	18	(935)	621
Impozitul pe venit plătit	17	-	(2.789)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		(162.186)	(74.679)
Activități de investiții			
Împrumuturi acordate filialelor	27	(6.279)	(54.649)
Rambursări de împrumuturi încasate de la filiale	27	35.913	81.776
Investiții în filiale	27	(14.695)	-
Restituirea sumelor investite în filiale		29.754	1.798
Achiziție de imobilizări corporale și necorporale	8	(1.864)	(2.460)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	9	(32.987)	(31.130)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	8	(14.978)	(8.346)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	8	1.538	152
Dividende încasate		1.041	
Dobânzi încasate		6.082	12.397
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		3.525	(462)

	<u>Note</u>	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	16	291.137	95.160
Rambursarea principalului împrumuturilor	16	(184.682)	(14.504)
Încasări din majorare de capital	14	77.732	-
Achiziție de acțiuni proprii	15	(1.459)	(1.366)
Dividendele plătite	14	(11)	-
Dobândă plătită	16	(13.372)	(9.823)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		169.345	69.467
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar		10.686	(15.894)
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie		36.171	52.065
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie		46.857	36.171

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 31 martie 2023 și semnate în numele acestora de către:


Iuliana Mihaela Urdă
 Președinte CA


Constantin Sebeșanu
 Director general


Claudiu Bistriceanu
 Director financiar

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.

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

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

	<u>Țara de înregistrare</u>	<u>Natura activității</u>	<u>% acționariat la 31 decembrie 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%
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Sericii de proiectare si arhitectura	51%	0%
R.C.T.I Company	Romania	Servicii de constructii	51,01%	0%

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

În 2022, activitatea Impact Developer & Constructor SA a constat în principal în continuarea dezvoltării proiectelor rezidențiale Greenfield Băneasa din București și Boreal Plus din Constanța.

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 Pandelescu, Administrator
- Sorin Apostol, Administrator

Managementul executiv al Societății

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

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

3. BAZELE ÎNTOCMIRII

a) Declarația de conformitate

Aceste situații financiare au fost întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de către Uniunea Europeană („IFRS UE”). Aceste prevederi sunt în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”) adoptate de către Uniunea Europeană („EU”), cu excepția prevederilor IAS 21 Efectele variației cursurilor de schimb valutar cu privire la moneda funcțională, prevederilor IAS 20 - Subvenții guvernamentale cu privire la recunoașterea veniturilor din certificate verzi, și prevederilor IFRS 15 - venituri din contracte cu clienții cu privire la tratamentul contabil al taxelor de conectare la rețeaua de distribuție.

Situațiile financiare individuale sunt disponibile pe website-ul Societății și cel al Bursei de Valori București odată ce sunt aprobate de Consiliul de Administrație și Adunarea Generală a Acționarilor.

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

schimbul bunurilor și serviciilor.

b) Principiul continuității activității

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

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

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

În ceea ce privește pre-vânzările, Societatea se așteaptă la o creștere semnificativă a volumului acestora în anul 2023 datorită proiectelor pe care le derulează în prezent: Greenfield Cartierul Teilor, Boreal Plus Constanța și din a doua jumătate a anului și Greenfield Copou Iași – prima fază, aflată în proces de obținere a autorizațiilor de construire. De asemenea, Societatea consideră că un imbold serios în viața Societății este și construcția Greenfield Plaza, un complex multifuncțional care cuprinde zone de SPA (cu zone de relaxare și 2 piscine), săli de fitness și terenuri de sport, zone comerciale. Greenfield Plaza a fost deschisă în Decembrie 2022.

În ceea ce privește prețurile de vânzare, Societatea consideră că acestea sunt în linie cu piața și nu există premise pentru ajustări descendente a prețurilor.

În cursul anului 2021, Societatea a intrat într-un parteneriat cu Primăria Sector 1 București pentru construcția unei grădinițe și a unei școli publice de stat în cartierul Greenfield, donând în acest sens către primărie terenul aferent acestor noi construcții. În prezent, Primăria Sector 1 pregătește documentația necesară pentru începerea construcției.

Perturbările semnificative de pe piețele globale cauzate de pandemia de Covid-19, urmată apoi de războiul din Ucraina și contextul economic inflaționist actual, au avut un efect larg asupra participanților dintr-o mare varietate de industrii, creând o volatilitate larg răspândită.

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.

Diferențele de schimb valutar sunt recunoscute în Situația individuală a profitului și pierderii sunt evidențiate ca venituri sau cheltuieli financiare.

b) Imobilizări corporale

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

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

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

Terenul nu se amortizează.

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

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

Societatea evaluează, la fiecare dată de raportare, dacă există un indiciu că un activ poate fi afectat. Dacă există o indicație sau atunci când este necesară testarea anuală a deprecierei pentru un activ, Societatea estimează suma recuperabilă a activului. Suma recuperabilă a unui activ este cea mai mare dintre valoarea justă a unui activ sau a CGU mai puțin costurile de casare și valoarea acestuia în utilizare. Suma recuperabilă este determinată pentru un activ individual, cu excepția cazului în care activul nu generează intrări de

numerar care sunt în mare măsură independente de cele din alte active sau grupuri de active. Atunci când valoarea contabilă a unui activ sau CGU depășește suma recuperabilă, activul este considerat afectat și este prezentat la suma recuperabilă.

În evaluarea valorii de utilizare, fluxurile de numerar viitoare estimate sunt reduse la valoarea lor actuală folosind o rată de discount care reflectă evaluările curente ale pieței cu privire la valoarea în timp a banilor și riscurile specifice activului. Pentru a determina valoarea justă mai puțin costurile de casație, se iau în considerare tranzacțiile recente pe piață. Dacă nu se pot identifica astfel de tranzacții, se utilizează un model de evaluare adecvat. Aceste calcule sunt coroborate de multipli de evaluare, prețurile acțiunilor citate pentru companii tranzacționate public sau alți indicatori de valoare justă disponibilă.

Societatea își bazează calculul deprecierei pe cele mai recente bugete și calcule de prognoză, care sunt pregătite separat pentru fiecare CGU -uri ale grupului la care sunt alocate activele individuale. Aceste bugete și calcule de prognoză acoperă, în general, o perioadă de cinci ani. O rată de creștere pe termen lung este calculată și aplicată pentru proiectele fluxurilor de numerar viitoare după al cincilea an. Pierderile de depreciere ale operațiunilor continue sunt recunoscute în Declarația de profit sau pierdere în categoriile de cheltuieli în concordanță cu funcția activului afectat, cu excepția proprietăților reevaluate anterior cu reevaluarea preluată la Situația profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global. Pentru astfel de proprietăți, deprecierea este recunoscută în Situația profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global până la valoarea oricărei reevaluări anterioare.

Pentru active, cu excepția fondului comercial, se face o evaluare la fiecare dată de raportare pentru a determina dacă există o indicație că pierderile de depreciere recunoscute anterior nu mai există sau au scăzut. Dacă există o astfel de indicație, Societatea estimează suma recuperabilă a activului sau CGU. O pierdere de depreciere recunoscută anterior este inversată numai dacă a existat o modificare a ipotezelor utilizate pentru a determina suma recuperabilă a activului de la recunoașterea ultimei pierderi de depreciere. Reversarea este limitată, astfel încât valoarea contabilă a activului să nu depășească suma recuperabilă și nici să depășească suma contabilă care ar fi fost determinată, netă de depreciere, dacă nu ar fi fost recunoscute pierderi de depreciere pentru activ în anii precedenți. O astfel de inversare este recunoscută în situația de profit sau pierdere, cu excepția cazului în care activul este raportat la o sumă reevaluată, caz în care inversarea este tratată ca o creștere de reevaluare. Fondul comercial este testat pentru depreciere anual la 31 decembrie și când circumstanțele indică faptul că valoarea contabilă poate fi afectată.

Deprecierea este determinată pentru fondul comercial prin evaluarea cantității recuperabile a fiecărui CGU (sau a grupului de CGU) la care se referă fondul comercial. Atunci când valoarea recuperabilă a CGU este mai mică decât suma contabilă, este recunoscută o pierdere de depreciere. Pierderile de depreciere referitoare la fondul comercial nu pot fi inversate în perioadele viitoare. Activele necorporale cu durată de viață utilă nedeterminată, sunt testate pentru depreciere anual la 31 decembrie la nivelul CGU, după caz, și când circumstanțele indică faptul că valoarea de transport poate fi afectată. Societatea evaluează unde riscurile climatice ar putea avea un impact semnificativ, cum ar fi introducerea legislației privind reducerea emisiilor care poate crește costurile de fabricație. Aceste riscuri în raport cu problemele legate de climă sunt incluse ca ipoteze cheie în care au impact semnificativ asupra măsurii sumei recuperabile, aceste presupuneri au fost incluse în prognozele fluxului de numerar în evaluarea sumelor de valoare în utilizare.

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

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

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

e) Stocuri

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

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

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

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) Active financiare

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

h) Numerar și echivalente de numerar

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

i) Capitalul social

- **Acțiuni ordinare**

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

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

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

j) Dividende

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

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 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.

Societatea derecunoaște datoriile comerciale și de altă natură 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:

- **Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale**

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

- **Venituri din refacturarea utilităților**

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

p) Impozitare

Impozitul pe profit este reprezentat de 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 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.

- **Activele cu drept de utilizare**

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

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

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

- **Datorii de leasing**

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

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

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

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

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

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

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

u) Evenimente ulterioare

Evenimentele care au avut loc după data de raportare la 31 decembrie 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 necesară recunoașterea unei depreciere a investiției sale în subsidiare sau întreprinderi asociate. La fiecare dată de raportare, Societatea determină dacă există dovezi obiective că investiția în asociată sau filială este depreciată. Dacă există astfel de dovezi, Societatea calculează valoarea deprecierei ca diferență între valoarea recuperabilă a întreprinderii asociate sau a subsidiarei și valoarea contabilă a acesteia și apoi recunoaște pierderea în contul de profit sau pierdere.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

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

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

a) 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 2021. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, calificată profesional, care deține calificarea profesională relevantă recunoscută și experiență recentă în ceea ce privește amplasările și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai bună utilizare a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

- selectarea terenurilor comparabile cu scopul de a determina „prețul ofertat” considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ
 - valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul ofertat pentru a reflecta prețurile tranzacțiilor și diferențele în ceea ce privește amplasarea și starea
- Datele de intrare cheie sunt rezumate în nota 9. Evaluarea este foarte sensibilă la aceste variabile, iar ajustările acestor intrări ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate.

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

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 31 decembrie 2022 și câștigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul pătrat (mii lei)	
Teren Greenfield Baneasa	- 14.076	+ 14.076
Teren Bd. Barbu Văcărescu	- 8.804	+ 8.804
Teren Bd. Ghencea – Bd.Timișoara	- 8.005	+ 8.005

b) 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.

c) 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.

d) 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

A) Modificări ale politicilor contabile și informațiilor de prezentat

Politicile contabile adoptate sunt în concordanță cu cele din exercițiul financiar precedent, cu excepția următoarelor amendamente ale standardelor IFRS care au fost adoptate de Grup/Companie la 1 ianuarie 2022.

IFRS 3 Combinări de întreprinderi; IAS 16 Imobilizări corporale; IAS 37 Provizioane, datorii contingente și active contingente, precum și proiectul pentru îmbunătățiri anuale 2018-2020 (amendamente). Modificările intră în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2022, fiind permisă

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

adoptarea anticipata. IASB a emis amendamente la standardele IFRS, după cum urmează:

□ IFRS 3 Combinări de întreprinderi (amendamente) actualizează o referință în IFRS 3 la versiunea anterioară a Cadrului conceptual de raportare financiară al IASB la versiunea actuală emisă în 2018, fără a modifica semnificativ cerințele contabile pentru combinările de întreprinderi.

□ IAS 16 Imobilizări corporale (amendamente) interzice unei entități să deducă din costul imobilizărilor corporale orice încasări din vânzarea de bunuri produse în timp ce respectivul activ este adus în locația și în condițiile necesare pentru ca acesta să poată funcționa conform deciziei conducerii. În schimb, o entitate recunoaște astfel de venituri din vânzări și costurile cu vânzarea în contul de profit sau pierdere.

□ IAS 37 Provizioane, Datorii Contingente și Active Contingente (amendamente) specifică ce costuri include o entitate în determinarea costului îndeplinirii unui contract pentru a determina dacă un contract este oneros. Conform amendamentelor costurile care se referă direct la un contract de furnizare de bunuri sau servicii includ atât costuri incrementale cât și o alocare a costurilor direct legate de activitățile contractuale.

□ Îmbunătățirile anuale 2018-2020 fac modificări minore la IFRS 1 Adoptarea pentru prima dată a standardelor internaționale de raportare financiară, IFRS 9 Instrumente financiare, IAS 41 Active biologice și exemplele ilustrative care însoțesc IFRS 16 Contracte de leasing

Modificările nu au avut impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IFRS 16 Contracte de leasing-Covid 19 Concesiuni de chirie aferente după 30 iunie 2021 (amendamente)
Amendamentele se aplică perioadelor anuale de raportare care încep la sau după 1 aprilie 2021, cu adoptarea anticipata permisă, inclusiv în situațiile financiare care nu au fost încă autorizate pentru a fi publicate la data emiterii amendamentelor. În martie 2021, prin amendamentele aduse, Consiliul oferă scutire locatarilor de la aplicarea prevederilor IFRS 16 pentru modificările care apar ca o consecință directă a pandemiei covid-19. În urma modificării, soluția practică se aplică acum concesiilor privind chiria pentru care orice reducere a ratelor afectează numai plățile datorate inițial până la sau înainte de 30 iunie 2022, cu condiția să fie îndeplinite celelalte condiții de aplicare a măsurii practice.

Modificările nu au avut impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

- IFRS 17: Contracte de asigurare
Standardul este în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, cu adoptarea anticipată permisă, cu condiția ca entitatea să aplice, de asemenea, IFRS 9 Instrumente financiare la sau înainte de data la care aplică pentru prima dată IFRS 17. Acesta este un nou standard de contabilitate pentru contractele de asigurare, care acoperă recunoașterea, măsurarea și cerințe de prezentare. IFRS 17 se aplică tuturor tipurilor de contracte de asigurare emise, precum și anumitor garanții și instrumente financiare cu participare discreționară. Societatea nu are contracte în domeniul de aplicare al IFRS 17; prin urmare aplicarea acestui standard nu are impact asupra performanței financiare, poziției financiare sau fluxurilor de numerar ale Societății.

- IFRS 17: Contracte de asigurare
Standardul intră în vigoare, pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, cu adoptarea anticipată permisă, cu condiția ca entitatea să aplice, de asemenea, IFRS 9 Instrumente financiare la sau înainte de data la care aplică pentru prima dată IFRS 17.
IFRS 17, cu obiectivul de a oferi un model contabil util pentru contractele de asigurare, stabilește principii

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

pentru recunoașterea, măsurarea și prezentarea tuturor tipurilor de contracte de asigurare, precum și a anumitor garanții și instrumente financiare cu caracteristici de participare discreționară. Modelul contabil este completat de o adaptare specifică pentru contractele cu caracteristici de participare directă (abordarea comisionului variabil) și de o abordare simplificată (abordarea bazată pe alocarea primelor) în principal pentru contractele cu durată scurtă.

Principalele caracteristici ale noului model de contabilitate includ măsurarea valorii actuale a fluxurilor de numerar viitoare, încorporând o ajustare de risc, reevaluată în fiecare perioadă de raportare. De asemenea, modelul include o marjă de servicii contractuale (CSM) care este egală și opusă câștigului din ziua întâi aferent fluxurile de numerar aferente unui grup de contracte, reprezentând profitul neînregistrat din contractele de asigurare care urmează să fie recunoscut în contul profit sau pierdere pe baza serviciilor contractuale de asigurare prestate pe perioada de acoperire. Anumite modificări ale valorii actualizate așteptate a fluxurilor de numerar viitoare sunt ajustate în raport cu CSM și, prin urmare, sunt recunoscute în contul profit sau pierdere pe perioada de acoperire rămasă. Sumele care sunt plătite unui deținător de poliță în toate circumstanțele, indiferent dacă are sau nu loc un eveniment asigurat (componente investiționale nediferențiate) nu sunt prezentate în contul de profit sau pierdere, ci sunt recunoscute direct în situația poziției financiare.

În plus, prezentarea veniturilor din asigurări și a cheltuielilor cu serviciile de asigurare în situația rezultatului global se va baza pe conceptul de servicii prestate pe parcursul perioadei. Rezultatele serviciilor de asigurare (venituri obținute minus daune suportate) sunt prezentate separat de veniturile sau cheltuielile din finanțarea asigurărilor. În situația poziției financiare, valorile contabile ale portofoliilor de contracte de asigurare emise care sunt active și ale celor care sunt datorii, cu aceeași cerință aplicabilă portofoliilor de contracte de reasigurare deținute, sunt prezentate separat. În cele din urmă, IFRS 17 impune prezentări de informații cu privire la sumele recunoscute din contractele de asigurare și natura și amploarea riscurilor care decurg din aceste contracte.

În ceea ce privește tranziția, Consiliul a decis o abordare retrospectivă pentru estimarea CSM la data tranziției. Cu toate acestea, dacă aplicarea retroactivă completă, așa cum este definită de IAS 8, este impracticabilă, o entitate este obligată să aleagă fie abordarea retroactivă modificată, fie abordarea valorii juste. Ambele abordări oferă scutiri la tranziție.

În decembrie 2021, IASB a emis amendamente la IFRS 17 prin care adăuga o opțiune la data tranziției pentru a aborda eventualele neconcordanțe contabile dintre activele financiare și datorii contractuale de asigurare în informațiile prezentate la aplicarea inițială a IFRS 17. O entitate în această situație trebuie să prezinte informații comparative ca și cum cerințele de clasificare și evaluare din IFRS 9 ar fi fost aplicate activului financiar respective întotdeauna. Societatea nu are contracte în domeniul de aplicare al IFRS 17; prin urmare aplicarea acestui standard nu are impact asupra performanței financiare, poziției financiare sau fluxurilor de numerar ale Societății.

- IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare și Declarația practică 2: Prezentarea politicilor contabile (amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, fiind permisă adoptarea anticipată. Amendamentele oferă îndrumări cu privire la aplicarea raționamentelor de materialitate cu privire la cerințele de prezentare a politicilor contabile. În special, modificările la IAS 1 înlocuiesc cerința de a prezenta politici contabile „semnificative” cu o cerință de a prezenta politici 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 politicile contabile de prezentat. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IAS 8 Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori: definiția estimărilor contabile (amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2023, cu adoptare anticipată permisă și se aplică modificărilor politicilor contabile și modificărilor

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

estimărilor contabile care au loc la sau după începutul perioadei respective. Modificările introduc o definiție a estimărilor contabile și anume valorile monetare din situațiile financiare care sunt supuse incertitudinii de măsurare, dacă acestea nu rezultă dintr-o corecție a erorii perioadei anterioare. De asemenea, amendamentele clarifică ce sunt modificările estimărilor contabile și cum diferă acestea de modificările politicilor contabile și corecții de erori. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IAS 12 Impozit pe profit: Impozit amânat aferent activelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție (amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2023, fiind permisă adoptarea anticipată. Amendamentele restrâng domeniul de aplicare și oferă o claritate suplimentară cu privire la excepția de recunoaștere inițială conform IAS 12 și specifică modul în care entitățile ar trebui să contabilizeze impozitul amânat aferent activelor și datoriilor care decurg dintr-o singură tranzacție, cum ar fi contractele de leasing și obligațiile de restaurare a amplasamentului. Modificările clarifică faptul că, în cazul în care plățile care sting o datorie sunt deductibile din punct de vedere fiscal, este un aspect de judecată, având în vedere legislația fiscală aplicabilă, dacă astfel de deduceri sunt atribuibile în scopuri fiscale datoriei sau activului aferent tranzacției. Conform modificărilor, excepția de recunoaștere inițială nu se aplică tranzacțiilor care, la recunoașterea inițială, dau naștere la diferențe temporare care sunt în egală măsură impozabile și deductibile. Se aplică numai dacă recunoașterea unui activ și a unei datorii de leasing dau naștere la diferențe temporare impozabile și deductibile care nu sunt egale. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare: Clasificarea datoriilor în datorii curente sau datorii pe termen lung (amendamente)

Amendamentele sunt efective pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu adoptarea anticipată permisă și vor trebui aplicate retroactiv în conformitate cu IAS 8. Obiectivul modificărilor este de a clarifica principiile din IAS 1 pentru clasificarea datoriilor ca fiind curente sau pe termen lung. Amendamentele clarifică semnificația dreptului contractual de a amâna decontarea unei datorii, cerința ca acest drept să existe la sfârșitul perioadei de raportare, faptul că intenția conducerii cu privire la o eventuala decontare nu afectează clasificarea, precum și faptul că opțiunile contrapartidei care ar putea duce la decontare pe baza de instrumente de capitaluri proprii nu afectează clasificarea. De asemenea, conform amendamentelor numai clauzele din contractele de împrumut pe care o entitate trebuie să le respecte la sau înainte de data de raportare vor afecta clasificarea unei datorii. De asemenea, sunt necesare prezentări suplimentare de informații pentru datorii pe termen lung reprezentate de contracte de împrumut în care există clauze care trebuie respectate în termen de douăsprezece luni de la perioada de raportare. Amendamentele nu au fost încă aprobate de UE. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

- IFRS 16 Contracte de leasing: Datoria din leasing într-un contract de tip vânzare și preluare înapoi în leasing (amendamente)

Amendamentele intră în vigoare pentru perioadele anuale de raportare care încep la sau după 1 ianuarie 2024, cu adoptarea anticipată permisă. Modificările sunt menite să îmbunătățească cerințele pe care un vânzător-locatar le folosește în măsurarea datoriilor din leasing care decurg dintr-o tranzacție de vânzare și preluare înapoi în leasing conform IFRS 16, în timp ce nu modifică contabilizarea contractelor de leasing care nu au legătură cu tranzacțiile de vânzare și preluare înapoi în leasing. În special, vânzătorul-locatar determină „plăți de leasing” sau „plăți de leasing revizuite” în așa fel încât locatarul-vânzător să nu recunoască nicio sumă din câștigul sau pierderea care are legătură cu dreptul de utilizare pe care îl păstrează. Aplicarea acestor cerințe nu împiedică vânzătorul-locatar să recunoască, în contul profit sau pierdere, orice câștig sau pierdere legată de încetarea parțială sau totală a unui contract de leasing. Un vânzător-locatar aplică modificarea retroactiv, în conformitate cu IAS 8, tranzacțiilor de vânzare și preluare înapoi în leasing încheiate după data aplicării inițiale, fiind începutul perioadei anuale de raportare în care

o entitate a aplicat pentru prima dată IFRS 16. Amendamentele nu au fost încă aprobate de UE. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

- Amendamente la IFRS 10 Situații financiare consolidate și IAS 28 Investiții în asociații și asocieri în participație: vânzarea sau contribuția de active între un investitor și asociatul sau asociera în participație. Modificările abordează o neconcordanță cunoscută între cerințele din IFRS 10 și cele din IAS 28, în ceea ce privește vânzarea sau aportul de active între un investitor și asociatul sau asociera în participație. Principala consecință a modificărilor este că un câștig sau o pierdere este recunoscut/(ă) atunci când o tranzacție implică o afacere. Un câștig sau o pierdere parțială este recunoscută atunci când o tranzacție implică active care nu constituie o afacere, chiar dacă aceste active sunt găzduite într-o filială. În decembrie 2015, IASB a amânat data intrării în vigoare a acestei modificări pe termen nelimitat, în așteptarea rezultatului proiectului său de cercetare privind metoda punerii în echivalență. Amendamentele nu au fost încă aprobate de UE. Conducerea a estimat ca aplicarea acestui standard nu va avea impact 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 2021	17.295	3.051	1.213	286	21.845
Achiziții	1.206	697	57	8.569	10.529
Transferuri	495	-	-	(495)	-
Cedări	(150)	(228)	(2)	-	(380)
Modificări în valoarea justă ca urmare a reevaluării	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2021	18.846	3.520	1.268	8.360	31.994
Amortizare cumulată și pierderi din deprecieri cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2021	13.937	2.597	1.067	-	17.601
Amortizarea în cursul anului	372	202	68	-	642
(Reluarea)/Pierderi din deprecieri	(181)	-	-	-	(181)
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	(228)	(2)	-	(230)
Sold la 31 decembrie 2021	14.128	2.571	1.133	-	17.832
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2021	3.358	454	146	286	4.244
La 31 decembrie 2021	4.718	949	135	8.360	14.162

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)

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	1.268	8.360	31.994
Achiziții	6.971	920	862	446	9.199
Transferuri	7.561	-	-	(7.017)	544
Ajustări de valoare	-	-	-	(4)	(4)
Cedări	(909)	(368)	(818)	-	(2.095)
Sold la 31 decembrie 2022	32.469	4.072	1.312	1.785	39.638
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2022	14.128	2.571	1.133	-	17.832
Amortizarea în cursul anului	713	459	115	-	1.286
Transferuri	-	-	-	-	-
(Reluarea)/Pierderi din depreciere	158	-	-	-	158
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	(366)	(817)	-	(1.183)
Sold la 31 decembrie 2022	14.999	2.663	431	-	18.093
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2022	4.718	949	136	8.360	14.162
La 31 decembrie 2022	17.470	1.409	881	1.785	21.545

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Adițiile din perioadă constau în principal în lucrări la proiectul Greenfield Office. În perioada respectivă a avut loc și un transfer în valoare de 544 mii lei din investiții imobiliare, constând în terenul aferent imobilului Greenfield Office folosit pentru sediul Societății. În septembrie 2022 a fost dat în funcțiune clădirea de birouri (sediul Impact SA).

Valoare activelor în construcție de 1.785 mii lei reprezintă mijloace fixe care nu fuseseră încă puse în funcțiune la data situațiilor financiare (panouri publicitare). Costuri financiare în valoare de 1.592 mii lei au fost capitalizate în cursul anului 2022 la valoarea imobilizărilor corporale în curs de construcție

Societatea a înregistrat ajustări pentru pierderea de valoare a mijloacelor fixe deținute (rețele electrice, rețele de canalizare, drumuri) deoarece estimările au arătat că valoarea lor recuperabilă este mai mică decât valoarea contabilă (cost - amortizare).

Valoarea terenurilor și construcțiilor în Greenfield Office 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.

Tipuri de contracte de leasing

31 decembrie 2022	Număr contracte	Plăți fixe	Plăți variabile	Sensibilitate
Autoturisme	19	100%	-	-
Total	19	100%	-	-

Active aferente dreptului de utilizare

	Autoturisme	Terenuri si clădiri	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	-	-	-
Intrări prin achiziție	1.699	-	1.699
Amortizare	(214)	-	(214)
Modificări contractuale	-	-	-
Ajustări pentru plăți variabile	-	-	-
Ajustări curs valutar	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2022	1.485	-	1.485

Dreptul de folosire al activelor luate în leasing se amortizează liniar pe perioada contractului de leasing.

9. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a Investițiilor Imobiliare	2022	2021
Sold la 1 Ianuarie	568.758	456.768
Intrări prin achiziție	46.339	28.901
Intrări (Transfer din stocuri)	-	-
Ieșiri (Transfer în imobilizări corporale)	(13.896)	(2.899)
Ajustări de valoare	(192)	4.548
Vânzări și scoateri din evidență	-	(5.321)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	77.660	86.761
Sold la 31 decembrie	678.669	568.758

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

Principalele terenuri din investiții imobiliare

Activ	31 decembrie 2022		31 decembrie 2021	
	mp	mii lei	mp	mii lei
Teren Greenfield Băneasa (București)	217.852	281.511	200.719	228.431
Teren Bd. Barbu Văcărescu (București)	25.424	176.078	25.424	157.961
Teren Bd. Ghencea-Bd. Timișoara (București)	258.895	160.098	258.925	128.106
Total	502.171	617.687	485.038	514.498

Adițiile de investiții imobiliare includ în principal:

- achiziționarea unui teren de 17.000 mp în Greenfield în valoare de 9.340 mii lei.
- pentru restul, adițiile din perioada constau în lucrări la proiectul Greenfield Plaza, din care dobânda capitalizată la costul investiției este de 1.556 mii lei.

Transferurile de investiții imobiliare în valoare de 544 mii lei sunt reprezentate de un teren aferent clădirii de birouri Greenfield care este prezentat în contul de imobilizări corporale la 31 decembrie 2022.

Valoarea terenurilor înregistrate ca investiții imobiliare a crescut la sfârșitul anului 2022, cu 77.660 mii lei, în urma reevaluării efectuate de către evaluatorul extern, Colliers Valuation and Advisory S.R.L.

Având în vedere cele de mai sus, Grupul consideră că în decembrie 2022 există suficiente dovezi că utilizarea viitoare a terenului este incertă și astfel terenul ar trebui să fie clasificat drept investiții imobiliare și nu ca stoc, în conformitate cu prevederea IAS 40 privind „terenul deținut pentru o utilizare viitoare nedeterminată în prezent”.

Conducerea Societății analizează anual, la data bilanțului, condițiile de piață la acele momente pentru a decide cea mai bună utilizare a terenului, și anume dacă acesta va fi folosit pentru a construi spre vânzare sau pentru a construi pentru a închiria.

Detalii privind aspectele juridice legate de terenuri se găsesc în Nota 26.

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 26.

Procesele de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2022 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 2022. 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

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

Activ	Principali parametrii la 31 decembrie 2022	Principali parametrii la 31 decembrie 2021
Teren Greenfield Băneasa	- Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 240 - 450 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -26% reducere la +37% Premium	- 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: 1.254 EUR/mp - 2.537 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -40% reducere la +20% Premium	- 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 Blvd. Ghencea - Timișoara	- Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 80 - 165 EUR/mp - Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la reduceri de -5% la +75%	- 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%

După cum este prezentat mai sus, având în vedere natura investițiilor imobiliare, cel mai relevant input utilizat în determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare este prețul pe metru pătrat. În scopuri de sensibilitate, dacă prețul comparabil pe piață pe metru pătrat ar crește cu 10 EUR/mp, investiția imobiliară ar crește în consecință cu 25 milioane lei; în consecință o scădere de 25 milioane lei pentru o scădere a pieței comparabilă cu 10 EUR/mp (2021: +/- 24 milioane lei fluctuație pentru același interval de sensibilitate aplicat).

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2022 a terenurilor gajate este în valoare de 235.353 mii lei (31 decembrie 2021: 156.709 mii lei).

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

10. STOCURI

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Produse finite și produse destinate revânzării	101.029	28.208
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	88.926	92.742
- Costuri de dezvoltare și construcție	239.450	142.630
	<u>429.405</u>	<u>268.290</u>

Stocurile sunt reprezentate de:

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Proiect rezidențial Greenfield	311.201	193.010
Proiect rezidențial Constanța	107.927	60.834
Alte stocuri	10.277	14.446
	<u>429.405</u>	<u>268.290</u>

Terenurile cu o valoare contabilă de 88.926 mii lei la 31 decembrie 2022 (2021: 92.742 mii lei) constau din terenuri deținute de Societate pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în principal în București, precum și terenuri pe care Societatea intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 101.029 mii lei la 31 decembrie 2022 (2021: 28.208 mii lei) se referă în totalitate la apartamentele deținute spre vânzare de către Societate.

Costul stocurilor vândute în anul 2022 este 50.566 mii lei (2021: 12.639 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2022 a stocurilor de produse finite gajate este de 9.363 mii lei (la 31 decembrie 2021: 12.404 mii lei) (a se vedea Nota 16).

Proiectul Boreal Plus de la Constanta este finanțat de CEC Bank; prin urmare dobânda creditului a fost capitalizată în valoarea de construcție a stocului. Valoarea dobânzii capitalizate în anul 2022 este 1020 mii lei.

O parte din proiectul Greenfield (construcția ansamblului Teilor) este finanțată de OTP Bank. Dobânda capitalizată în cursul anului 2022 în valoarea proiectelor este de 1.230 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 3.430 mii lei.

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

11. ACTIVE FINANCIARE

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Interese în entități afiliate și asociații	44.239	64.565
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate și asociații	(8.023)	(8.023)
	36.216	56.542

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociați:

31 decembrie 2022			
	Procent deținere	Valoarea brută	Valoare contabilă
Spatzioo Management	6,23%	110	110
Clearline Development and Management	100%	22.420	14.397
Bergamot Developments	99%	6.770	6.770
Bergamot Developments Phase II	99%	49	49
Impact Finance	99%	1	1
Greenfield Copou Residence	99%	49	49
Greenfield Copou Residence Phase II	99%	49	49
Greenwise Development	99%	49	49
Greenfield Property Management	99%	49	49
RCTI	51,01%	14.440	14.440
Impact Alliance Arhitecture	51%	500	500
		44.239	36.216

Total subsidiare

31 decembrie 2021			
	Procent deținere	Valoarea brută	Valoare contabilă
Spatzioo Management	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 restul de 93.77% în Spatzioo Management(Actual Invest House)S.R.L.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

- a) Spatzioo Management S.R.L.(fosta Actual Invest House), o societate care oferă servicii de administrare și întreținere proiectele rezidențiale si comerciale deținute de grupul Impact.
- b) Clearline Development and Management S.R.L. (fosta Lomb SA) este compania de proiect prin care IMPACT urma să dezvolte un proiect rezidențial în Cluj-Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală. Pentru investițiile făcute de Clearline Development & Management S.R.L. în realizarea proiectului Lomb din Cluj, compania de proiect are un litigiu (vezi nota 26) în valoare de 17.053 mii lei, plus dobândă legală, dosar care este în prezent pe rolul Tribunalului Argeș, în prezent desfășurându-se expertiza contabilă din dosar.
- c) Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care începând cu anul 2018 a dezvoltat un ansamblu rezidențial de cca. 51.382 de metri pătrați, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima fază a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence.
- d) Bergamot Developments Phase II S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care a dezvoltat faza a II-a (130 apartamente) a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence, alcătuită din 13.618 mp construiți pe un teren de 5.769 mp.
- e) Impact Finance & Developments S.R.L. are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările de case. Impact Finance & Developments colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe.
- f) Greenfield Copou Residence S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în decembrie 2019. Aceasta societate urmează să dezvolte proiectul Greenfield Copou pe terenul deținut în Iași.
- g) Greenfield Copou Residence Phase II SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.
- h) Greenfield Property Management SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.
- i) Greenwise Property SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021.
- j) Impact Alliance Arhitecture SRL, o societate care are obiect principal de activitate servicii de arhitectura a fost înființată în anul 2022
- k) R.C.T.I.Company SRL , o societate care are ca obiect principal de activitate servicii de construcții

În cursul anului 2022, capitalul social al Bergamot Developments SRL a fost diminuat de la 41.791 mii lei la 6.770 mii lei. Suma rezultată din reducerea capitalului social a fost transferată către asociații (Impact D&C SA și Spatzioo Management SRL).

12. CREAȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREAȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31-Dec-22	31-Dec-21	31-Dec-22	31-Dec-21
Creanțe comerciale	12.189	6.063	-	-
Creanțe de la subsidiare	3.801	92.012	67.197	-
Debitori diverși	8.433	3.238	-	-
Creanțe împotriva Statului	9.469	7.008	-	-
	33.892	108.321	67.197	-

Societatea a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare brută de 2.276 mii lei (2021: 1.790 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neîncasate:

Sold la 01.01.2022	1.790
Reversare provizion (creanțe încasate)	(491)
Constituire provizion nou	977
Sold la 31.12.2022	2.276

Creanțele pe termen lung reprezintă soldul împrumuturilor și dobânda aferentă acestora acordate de Societate către filialele sale. Detalii despre componenta sumei în nota 27 – privind tranzacțiile cu părți afiliate.

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

Plăți în avans	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Cheltuieli în avans	5.512	4.536
Avansuri către furnizori	9.342	10.817
	14.854	15.353

13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Conturi curente	46.797	36.162
Numerar	9	9
Avansuri de numerar	51	-
	46.857	36.171

Societatea deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, soldul de 102 mii lei reprezintă numerar restricționat (31 decembrie 2021: 553 mii lei).

14. CAPITAL SOCIAL

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Capital subscris vărsat	591.420	393.750
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	<u>7.464</u>	<u>7.464</u>
	598.884	401.214
Număr de acțiuni la sfârșitul perioadei	<u>2.365.679.961</u>	<u>1.575.000.000</u>

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

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	57.76%	59.97%
Andrici Adrian	12.73%	15.98%
Persoane juridice	19.70%	12.45%
Persoane fizice	<u>9.82%</u>	<u>11.60%</u>
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

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

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.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Plasamentul Privat, aprobat prin Decizia Consiliului de Administrație din 17.08.2022, a reprezentat o nouă etapă a operațiunii de majorare de capital social, având la bază autorizările inițiale acordate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 3 din 20.08.2021 și Decizia Consiliului de Administrație din 20.09.2021. În cadrul Plasamentului Privat au fost subscrise 42.756.138 acțiuni și prețul de subscriere a fost de 0,439 RON per acțiune nouă („Prețul de Subscriere”). Prima de emisiune aferentă acestei majorări de capital a fost de 8.080.910 lei.

Rezervele constituite la nivelul Societății sunt detaliate mai jos:

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Rezerve legale	43.190	17.260
Rezerve statutare	(4.871)	(4.871)
Alte rezerve	1	1
Sold la 31 decembrie 2022/ 31 decembrie 2021	38.318	12.389

Rezervele legale în suma de 22.124 mii lei reprezintă rezerva legală aprobată pentru distribuire în anul 2021, dar mutată în contul de rezerve în anul 2022. Suma de 3.805 mii lei reprezintă rezerva legală constituită în anul 2022.

Rezerva legală se constituie în conformitate cu prevederile Legii Societăților Române, care impune ca cel puțin 5% din profitul contabil anual înainte de impozitare să fie transferat în „rezervă legală” până când soldul acestei rezerve ajunge la 20% din capitalul social al companiei.

Dividende

În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2022, Societatea nu a declarat dividende.

Managementul capitalurilor

În scopul managementului capitalului Grupului, capitalul include capitalul social emis, prima de emisiune și toate celelalte rezerve de capital social atribuite deținătorilor de capital social ai societății-mamă. Obiectivul principal al managementului capitalului Grupului este de a maximiza valoarea pentru acționari. Grupul își gestionează structura capitalului și efectuează ajustări în baza schimbărilor condițiilor economice și a cerințelor contractelor financiare. Pentru a menține sau ajusta structura capitalului, Grupul poate ajusta plata dividendelor către acționari, poate returna capitalul acționarilor sau poate emite noi acțiuni. Grupul monitorizează capitalul utilizând indicatorul datoriei la active, care se calculează ca și împrumuturi minus numerar și echivalente de numerar, împărțit la total active. Politica Grupului este de a menține indicatorul datoriei la active sub 40%.

Pentru a atinge acest obiectiv general, managementul capitalului Grupului, printre altele, urmărește să se asigure că acesta îndeplinește obligațiile financiare atașate împrumuturilor purtătoare dobândă care definesc cerințele privind structura capitalului. În cazul încălcării respectării acordurilor financiare, băncile acordă perioade de remediere. Nu au existat încălcări ale acordurilor financiare ale niciunui împrumut purtător de dobândă în perioada curentă. Nu au fost aduse modificări la obiectivele, politicile sau procesele de gestionare a capitalului în anii încheiați la 31 decembrie 2022 și 2021. Indicatorul datoriei la active la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 este prezentat mai jos:

Datorii la active	2022	2021
Împrumuturi	330.351	234.319

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Minus numerar și echivalente de numerar	(46.857)	(36.171)
Datorie netă	283.494	198.148
Total active	1.330.234	1.067.741
Datorii la active	21%	19%

15. ACȚIUNI PROPRII

Valori în mii lei	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Sold la 1 Ianuarie	841	2.675
Achiziție acțiuni proprii	442	1.365
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	(2.500)
Plăți pe baza de acțiuni	(1015)	(699)
	268	841
Număr acțiuni	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Sold la 1 Ianuarie	1.370.920	2.578.361
Achiziție acțiuni proprii	1.632.621	3.864.559
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	(2.500.000)
Plăți pe baza de acțiuni	(2.265.000)	(2.572.000)
	738.541	1.370.920

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

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

La 31 decembrie 2022, Grupul are în sold acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 268 mii lei (decembrie 2021: 841 mii lei).

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

Grupul a acordat acțiuni angajaților și membrilor CA conform deciziei de implementare a programului de tip „Stock Option Plan” („Planul”), având ca obiectiv acordarea de drepturi de opțiune pentru dobândirea de acțiuni cu titlu gratuit de către angajații și membrii conducerii Societății, respectiv membrii Consiliului de Administrație și directorii Societății, în scopul menținerii și motivării acestora precum și cu scopul recompensării lor pentru activitatea desfășurată în cadrul Societății.

Numărul total de acțiuni care poate fi acordat Persoanelor Eligibile în conformitate cu acest Plan este de Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

maxim 3.060.000 de acțiuni nominative („Acțiunile Rezervate”).

În anul 2022, Grupul a acordat un număr de 2.265 mii acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație evaluate și înregistrate în contul de profit și pierdere la data acordării în suma de 969 mii lei (0,427 lei/acțiune). Costul mediu suportat de Societatea mamă cu achiziționarea acestor acțiuni a fost 1,015 mii lei (0,367 lei/acțiune).

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.

	<u>31 decembrie 2022</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	200.299	56.264
Obligațiuni emise	32.561	32.566
	<u>232.860</u>	<u>88.830</u>
Datorii pe termen scurt		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	97.491	23.933
Obligațiuni emise	-	121.556
Împrumuturi pe termen scurt	<u>97.491</u>	<u>145.489</u>

Termenii și scadențele împrumuturilor

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadență	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 31 decembrie 2021*	Sold la 31 decembrie 2022*
Credit Value Investments	EUR	11.01.2022	12.000	61.535	-
Obligațiuni listate la Bursa de Valori București S.A	EUR	19.12.2022	12.525	60.021	-
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24.12.2026	6.581	32.566	32.561
Total obligațiuni				154.122	32.561
First Bank	EUR	05.08.2023	5.921	24.375	-
First Bank	RON	05.08.2023	4.500	1.731	-
CEC Bank	EUR	27.11.2023	9.880	17.958	48.622
CEC Bank	RON	27.01.2023	3.500	1.633	-
Garanti BBVA	EUR	15.06.2024	4.250	21.030	5.936
Garanti BBVA	EUR	30.06.2024	4.500	-	18.978
OTP Bank	EUR	31.03.2025	21.161	-	51.444
OTP Bank	EUR	30.06.2024	4.000	-	5.101
OTP Bank	EUR	31.03.2025	13.279	-	44.388
OTP Bank	EUR	30.06.2024	2.000	-	4.358
TechVentures Bank	EUR	06.01.2025	2000	-	6.871
Alpha Bank	EUR	08.06.2029	20.000	-	95.283
Libra Internet Bank	EUR	05.12.2025	1900	-	9.400
Libra Internet Bank	EUR	05.10.2024	4.000	13.470	7.363
Total împrumuturi bancare				80.197	297.744
Dobînda					45
Total				234.319	330.351

* Inclusive soldul dobânzilor de plată, unde este cazul

	Obligațiuni	Împrumuturi	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	154.122	80.197	234.319
Trageri	-	291.137	291.137
Rambursare împrumuturi	(116.121)	(68.561)	(184.682)
Dobândă plătită	(6.996)	(6.376)	(13.372)
Diferențe curs valutar	1.601	1.347	2.949
Sold la 31 decembrie 2022	32.606	297.744	330.351

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100 de mii euro și o valoare nominală totală de 12.000 mii EUR, emise în formă materială, de către două fonduri de investiții administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI), care au acceptat Oferta la aceeași dată. Obligațiunile au fost oferite inițial la un preț al emisiunii de 98.400 euro pe obligațiune (respectiv 11.808 mii EUR per numărul total de obligațiuni). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 și sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii, cu condiția ca la 42 de luni de la data emisiunii, Societatea să răscumpere în mod obligatoriu 50% din valoarea nominală a obligațiunilor. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6% pe an, plătită de două ori pe an. În data de 01 februarie 2021, Societatea a semnat un acord de prelungire a maturității pentru suma de 6.000 mii EUR până la data scadenței a obligațiunilor, respectiv ianuarie 2022. În Ianuarie 2022, împrumutul a fost rambursat integral, la termenul prevăzut în contract.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Obligațiunile sunt garantate în principal cu o ipoteca imobiliară de prim rang ce acoperă obligațiile rezultând din obligațiuni, până la valoarea maximă garantată de 18.000 mii EUR (optsprezece milioane de euro), constituită asupra șapte loturi de teren cu o suprafață totală de 154.308 mp situată în București, sector 1, România, aflate în proprietatea exclusivă a Societății, precum și asupra accesoriilor acestora. Societatea are o opțiune de răscumpărare anticipată a Obligațiunilor, care poate fi exercitată începând cu cea de a doua dată de plată a dobânzii, cu condiția ca valoarea minimă răscumpărată să fie de cel puțin 1.100 mii EUR.

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

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

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

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

În noiembrie 2021 Societatea a contractat un credit denumit 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 denumit în EUR de la TechVentures Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este de 2.000 mii EUR, cu maturitate în 36 luni de la acordare.

În iunie 2022, Societatea a contractat un credit denumit 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 7 ani de la acordare.

În mai 2022, Societatea a contractat un credit denumit în EUR de la Garanti Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea creditului este de 4.500 mii EUR, cu maturitate de 2 ani de la acordare.

În septembrie 2022, Societatea a contractat 4 credite denumite în EUR de la OTP Bank pentru finanțarea fazelor F1-F3 ale proiectului UTR3 din Greenfield Băneasa. Valoarea cumulată a creditelor este de 40.440

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

mii EUR, dintre care doua în valoare de 34.440 mii EUR sunt destinate finanțării proiectului, cu maturitate de 3 ani de la acordare, iar alte doua în valoare totală de 6.000 mii EUR pentru acoperirea cheltuielilor de TVA, cu maturitate de 2 ani de la acordare.

În decembrie 2022, Societatea a contractat un credit denominat în EUR de la Libra pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea creditului este de 1.900 mii EUR, cu o maturitate de 3 ani de la acordare.

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

17. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Datorii pe termen lung		
Garanții	11.352	5.514
Datorii aferente contractelor de leasing	908	-
	12.260	5.514
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	15.771	21.373
Datorii aferente contractelor de leasing	342	-
Datorii fiscale	292	-
Datorii către angajați	716	-
Dividende de plată	177	187
Datorii în relație cu părți afiliate	7.838	(145)
Alte datorii	3.947	7.999
	29.083	29.414
	41.343	34.928

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.

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

Datorii aferente contractelor de leasing

	Autoturisme	Terenuri și clădiri	Total
Sold la 1 ianuarie 2022	-	-	-
Intrări	1.699	-	1.699
Cheltuieli cu dobânda	148	-	148
Modificări contractuale	-	-	-
Ajustări pentru plăți variabile	-	-	-
Plăți de rate	(885)	-	(885)
Diferențe de curs valutar	288	-	288
Sold la 31 decembrie 2022	1.250	-	1.250

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 România 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.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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

18. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

	Provizioane pentru litigii	Alte provizioane	Total
Sold la 1 Ianuarie 2021	271	396	667
Provizioane constituite în cursul perioadei	-	890	890
Provizioane reluate în cursul perioadei	-	(269)	(269)
Sold la 31 decembrie 2021	271	1.017	1.288
	Provizioane pentru litigii	Alte provizioane	Total
Sold la 1 Ianuarie 2022	271	1.017	1.288
Provizioane constituite în cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate în cursul perioadei	-	(935)	(935)
Sold la 31 decembrie 2022	271	82	353

Provizioanele în valoare de 353 mii lei sunt reprezentate de:

- 271 mii lei provizion constituit pentru un litigiu în legătură cu una din casele vândute în cartierul Boreal din Constanța
- 82 mii lei pentru concedii neefectuate
- Reversarea provizionului reprezintă cheltuiala legată de folosința conductelor de canalizare de la Otopeni. Suma a fost plătită și în consecință provizionul a fost reversat.

19. VENITURI

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

	2022	2021
Venituri din proprietăți imobiliare	74.416	27.844
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale și terenuri	611	548
Venituri din vânzarea altor elemente	75.027	28.392
	2022	2021
Venituri nete din alte activități		
Venituri din chirii	1.361	503
Venituri din refacturarea utilităților	4.205	3.218
Cheltuieli din exploatare legate direct de proprietățile închiriate	(4.369)	(2.696)
	1.197	1.025

Societatea a înregistrat 419 de pre-vânzări la data de 31 decembrie 2022 cu o valoare a pachetului de EUR 43,7 milioane (RON 215 milioane), care se vor transforma în venituri pe măsura ce apartamentele vor fi finalizate în perioada următoare. Pentru aceste contracte de prevânzare clienții au plătit depozite în valoare de 35.946 mii lei care sunt prezentate la Datorii contractuale din situația poziției financiare. Soldul anului anterior al datoriilor contractuale, în valoare de 28.149 mii lei, a fost recunoscut ca venit în anul 2022.

În cursul anului 2022 au fost vândute un total de 110 apartamente în Greenfield Băneasa și trei vile în cartierul Boreal Plus din Constanța. Aceste vânzări au generat venituri totale în valoare de 13 milioane EUR (74,4 milioane lei), ce au fost înregistrate în aceeași perioadă.

Analiza vânzărilor pe proiecte:

Veniturile Societății împărțite pe proiecte se prezintă după cum urmează:

	2022	2021
Greenfield	70.696	27.844
Boreal Constanta	3.720	-
	74.416	27.844

20. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	2022	2021
Consumabile	381	389
Servicii prestate de terți	12.052	7.873
Costuri cu personalul	13.176	11.021
	25.609	19.284

21. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	2022	2021
Alte venituri din exploatare	2.522	1.215
Cheltuieli cu chiriile	(247)	(490)
Profit /Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	(626)	100
Venituri din/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	1.169	197
Alte cheltuieli de exploatare	(2.838)	(4.226)
Deprecierea creanțelor comerciale net	(486)	-
Deprecierea imobilizărilor corporale net	(181)	-
Deprecierea stocurilor net	(142)	-
	(545)	(3.204)

22. CHELTUIELI SI VENITURI FINANCIARE

	2022	2021
Cheltuieli cu dobânzile	(1.455)	(4.251)
Venituri din dobânzi	6.362	6.738
Rezultat din schimbul valutar	63	(1.704)
Câștig la cedarea filialelor/asociațiilor	-	1.729
Rezultat net din Vânzarea de investiții financiare	680	54
	5.650	2.565

23. IMPOZIT PE PROFIT

(i) Impozite recunoscute în contul de profit și pierdere

	2022	2021
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	12.568	13.190
Impozit pe profit curent	-	-
Total cheltuieli cu impozitele	12.568	13.190

(ii) Reconcilierea cotei de impozitare efective

	2022	2021
Profit înainte de impozitare	77.747	64.849
Impozitul pe profit calculat utilizând cota de impozitare locală a entității	(16%) (12.144)	(16%) (12.487)
Cheltuieli și ajustări nedeductibile	12% 405	4% 3
Venituri neimpozabile	(12%) (829)	(5%) 3.525
Recunoașterea unor pierderi fiscale nerecunoscute anterior	-	-
	(12%) (12.568)	(17%) (13,190)

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

(iii) Diferențe temporare cumulative ce generează impozit amânat

	31 decembrie 2022		31 decembrie 2021	
	Diferențe temporare cumulative	Datorii/ (creanțe) privind impozitul amânat	Diferențe temporare cumulative	Datorii/ (creanțe) privind impozitul amânat
Imobilizări corporale	(1.394)	(223)	(1.394)	(223)
Investiții imobiliare	530.266	84.843	448.939	71.830
Stocuri	(13.756)	(2.201)	(14.644)	(2.343)
Creanțe comerciale și alte creanțe	(8.506)	(1.361)	(4.838)	(774)
	506.610	81.058	428.063	68.490
Pierderi fiscale care au generat impozit amânat	-	-	-	-
	506.610	81.058	428.063	68.490

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

(iv) Mișcări în soldurile impozitului amânat

	Sold la 31 decembrie 2022			
	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	
2022				
Imobilizări corporale	(223)	-	-	
Investiții imobiliare	72.486	12.426	-	
Creanțe comerciale și alte creanțe	(774)	-	-	84.912
Stocuri	(2.343)	142	-	(774)
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(2.201)
				(656)
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	68.490	12.568	-	81.058
				(3.854)
				84.912
2021				
Imobilizări corporale	(223)	-	-	
Investiții imobiliare	59.296	13.260	(70)	
Creanțe comerciale și alte creanțe	(774)	-	-	72.486
Stocuri	(2.343)	-	-	(774)
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(2.343)
				(656)
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	55.300	13.260	(70)	68.490
				(3.996)
				72.486

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Societatea este expusa 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 maxima la riscul de credit. Expunerea maximă la riscul la data raportării a fost:

	Nota	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	91.620	101.313
Numerar și echivalente de numerar	13	46.857	36.171
		138.477	137.484

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:

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
România	91.620	101.313
	91.620	101.313

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	31 decembrie 2022			31 decembrie 2021		
	Valoarea brută	Ajustare pentru depreciere	Valoarea netă	Valoarea brută	Ajustare pentru depreciere	Valoarea netă
Neajunse la scadență	76.516	-	76.516	33.411	-	33.411
Restanțe între 1-30 zile	6.737	-	6.737	44.331	-	44.331
Restanțe între 31-90 zile	4.789	-	4.789	13.933	-	13.933
Restanțe între 91-120 zile	3.578	-	3.578	10.133	-	10.133
Restanțe între 121-365 zile	1.221	(1.221)	-	6.267	(371)	6.267
Restanțe mai mari de un an	2.106	(2.106)	-	3.166	(2.549)	3.166
	94.947	(3.327)	91.620	111.241	(2.920)	108.321

Pierderile din depreciere la 31 decembrie 2022 sunt aferente unui număr de clienți pentru care există indicii că nu se anticipează că vor avea capacitatea să achite sumele datorate, în principal din cauza condițiilor economice.

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

Numerar și echivalente de numerar

La 31 decembrie 2022, Societatea a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 46.857 mii lei (31 decembrie 2021: 36.171 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.

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

	<u>Valoare contabilă</u>	<u>Total</u>	<u>Mai puțin de 1 an</u>	<u>între 1 și 2 ani</u>	<u>între 2 și 5 ani</u>	<u>Peste 5 ani</u>
31 decembrie 2022						
Împrumuturi	330.351	330.351	97.492	35.093	190.437	7.329
Datorii comerciale și alte datorii	41.343	41.343	29.083	12.260	-	-
	<u>371.694</u>	<u>371.694</u>	<u>126.575</u>	<u>47.353</u>	<u>190.437</u>	<u>7.329</u>
Estimări de dobânzi viitoare	28.258	28.258	14.351	9.178	4.592	137
Total	<u>399.952</u>	<u>399.952</u>	<u>140.926</u>	<u>56.531</u>	<u>195.029</u>	<u>7.466</u>

	<u>Valoare contabilă</u>	<u>Total</u>	<u>Mai puțin de 1 an</u>	<u>între 1 și 2 ani</u>	<u>între 2 și 5 ani</u>	<u>Peste 5 ani</u>
31 decembrie 2021						
Împrumuturi	234.319	234.319	145.488	56.264	32.566	-
Datorii comerciale și alte datorii	34.928	34.928	29.414	5.514	-	-
	<u>269.247</u>	<u>269.247</u>	<u>174.902</u>	<u>61.778</u>	<u>32.566</u>	<u>-</u>
Estimări de dobânzi viitoare	19.620	19.620	8.852	4.077	6.692	-
Total	<u>288.867</u>	<u>288.867</u>	<u>183.754</u>	<u>65.855</u>	<u>39.258</u>	<u>-</u>

(c) Riscul de plată

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

Riscul valutar

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

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

	31-Dec-22	31-Dec-21
Active monetare		
Creanțe comerciale și alte creanțe	33.765	108.321
Numerar și echivalente de numerar	46.857	36.171
	80.622	144.492
Monetary debts		
Împrumuturi	330.351	234.319
Datorii	41.343	34.928
	371.694	269.247
Expunere netă	(291.072)	(124.755)

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

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

	31 decembrie 2022	Mediu pentru 2022	31 decembrie 2021	Mediu pentru 2021
EUR	4,9474	4,9315	4,9481	4,9204

Analiza de senzitivitate

O apreciere / depreciere cu 10% a leului față de următoarele monede străine la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021 ar fi crescut profitul cu sumele indicate mai jos. Această analiză este bazată pe variațiile cursurilor de schimb valutar pe care Societatea le consideră posibile în mod rezonabil la sfârșitul perioadei de raportate. Această analiză presupune ca toate celelalte variabile, în special ratele de dobândă, să rămână constante și ignoră orice impact al vânzărilor și achizițiilor preconizate.

	31 decembrie 2022			31 decembrie 2021		
	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active și datorii monetare EUR	(291.072)	(29.107)	29.107	(124.755)	(12.475)	12.475

Riscul de rată a dobânzii

	Valoare contabilă	Rată variabilă	Rată fixă	Nepurtătoare de dobândă	Valoare contabilă	Rată variabilă	Rată fixă	Nepurtătoare de dobândă
Active monetare								
Creanțe comerciale și alte creanțe	101.089	-	-	101.089	108.321	-	101.089	-
Numerar și echivalente de numerar	46.857	-	-	46.857	36.171	-	46.857	-
	147.946	-	-	147.946	144.492	-	147.946	-
Datorii monetare								
Împrumuturi	330.351	297.790	32.561	-	234.319	79.941	154.378	-
Datorii comerciale și alte datorii	41.343	-	-	41.343	34.928	-	-	34.928
	371.694	297.790	32.561	41.343	269.247	79.941	154.378	34.928

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

	Valoare contabilă	
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Instrumente cu rată fixă		
Active financiare	67.197	-
Datorii financiare	(32.561)	(154.378)
	(34.636)	(154.378)
Instrumente cu rată variabilă		
Datorii	(297.790)	(79.941)
	(297.790)	(79.941)

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

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

25. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 decembrie 2022, Societatea nu avea angajamente de capital contractate.

26. CONTINGENTE

Litigii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Următorul termen acordat în acest dosar este 14 aprilie 2022. Clearline a depus cerere de majorare a cuantumului obiectului cererii de chemare în judecată la suma de 24.532.741,65 LEI (TVA inclus) cu titlu de prejudiciu cauzat lui Clearline (Lomb) de către pârâtă, rezultat din executarea proiectului „Cartierul

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Dealul Lomb", la care se adaugă dobânda legală penalizatoare calculată până la data de 01.04.2021 în cuantum total de 13.862.967,16 LEI. Suma majorată a rezultat în urma administrării probei cu expertiză contabilă. În baza analizei informațiilor de la avocații externi și interni, Conducerea se aștepta ca Societatea va avea casti de cauza la finalizarea acestui caz și ca valoarea investiției în subsidiara Clearline este recuperabilă.

b) Litigiul privind terenul din Bd. Barbu Văcărescu

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

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

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

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

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

Consultați Nota 9 pentru detalii despre investiție.

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Litigiul inițiat de „Asociația Locuitorilor Cartier Greenfield”

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

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

La data prezentă acest litigiu este încheiat.

27. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIAȚE

a) Filialele Societății

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

	<u>Țara de origine</u>	<u>Obiectul de activitate</u>
Clearline Development and Management S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Spatzioo Management 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	Romania	Dezvoltare imobiliară
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Activități de proiectare și arhitectura
R.C.T.I Company SRL	Romania	Activități de construcții

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile afiliate la și pentru anii încheiați la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Vânzarea de bunuri și servicii	Tranzacții pentru anul încheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
	2022	2021	2022	2021
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management	63	44	-	43
Clearline Development and Management	6	6	-	73
Bergamot Developments	6	486	3	329
Bergamot Developments Phase II	6	308	2	361
Impact Finance Developments	6	16	9	2
Greenfield Copou Residence	4	6	343	336
Greenfield Copou Residence Phase II	6	6	14	7
Greenfield Property Management	6	4	12	5
Greenwise Development	6	6	14	7
Impact Alliance&Arhitecture	-	-	-	-
R.C.T.I. Company	194	-	-	-
	303	882	397	1.163

Achiziții de bunuri și servicii	Valoarea tranzacțiilor pentru anul încheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
	2022	2021	2022	2021
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management	1192	1.043	547	145
Clearline Development and Management	-	1	-	1
R.C.T.I. Company	69.382	-	15.625	-
	70.574	1.044	16.172	146

Împrumuturi acordate	Sold la 31 decembrie	
	2022	2021
Subsidiară/filială		
Spatzioo Management	-	-
Clearline Development and Management	185	85
Bergamot Developments	-	-
Bergamot Developments Phase II	9.409	39.347
Impact Finance Developments	-	-
Greenfield Copou Residence	47.087	43.240
	56.681	82.672

Creanțe dobânzi împrumuturi acordate subsidiarelor	Sold la 31 decembrie	
	2022	2021
Subsidiară/filială		
Spatzioo Management	17	13
Clearline Development and Management	-	140
Bergamot Developments	4.520	5.406
Bergamot Developments Phase II	5.952	2.489
Greenfield Copou Residence	-	-
	10.489	8.048

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

	Valoarea tranzacțiilor pentru anul încheiat la 31 decembrie	
	2022	2021
Venituri din dobânzi		
Subsidiară/filială		
Spatzioo Management	-	-
Clearline Development and Management	4	5
Bergamot Developments	-	2.256
Bergamot Developments Phase II	2.615	2.402
Greenfield Copou Residence	2.566	2.070
	5.185	6.733

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.

Remunerarea conducătorilor societății în anul 2022 a fost în suma totală de 2.614.483 RON (2021: 2.927.598 RON). Pentru mai multe detalii a se vedea Raportul de Remunerare care este parte din raportul anual al Grupului.

28. ACHIZITIA UNEI FILIALE

În iulie 2022, Societatea a semnat un contract de vânzare -cumpărare pentru părțile sociale ale R.C.T.I. Company SRL. Prin acest contract, se transferă către Societate un pachet de 13.500 părți sociale pentru un preț de 5.130.000 lei. Simultan cu semnarea contractului de vânzare -cumpărare, părțile au semnat un acord care cuprinde angajamentele asumate printre care și majorarea capitalului social al R.C.T.I. Company prin subscrierea de către Societate a 24.500 părți sociale nou emise în schimbul unei contribuții în numerar de 9.310.000 lei.

Data de referință a tranzacției este 31 august 2022.

Prețul total plătit de Societate este de 14.440 mii lei, iar deținerea acestora în R.C.T.I. Company SRL după finalizarea tranzacției este de 51,01% din părțile sociale.

29. PLĂȚI PE BAZĂ DE ACȚIUNI

În anul 2022, Grupul a acordat un număr de 2.265 mii acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație evaluate și înregistrate în contul de profit și pierdere la data acordării în suma de 969 mii lei (0,427 lei/acțiune). Costul mediu suportat de Societatea mamă cu achiziționarea acestor acțiuni a fost 832 mii lei (0,367 lei/acțiune).

În august 2022, Consiliul de administrație a decis implementarea programului de tip Stock Option Plan pentru anul 2022-2023, în vederea recompensării, menținerii și motivării angajaților și membrilor conducerii Societății, respectiv membrii Consiliului de Administrație și directorii Societății.

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

30. CHELTUIELI CU AUDITORUL

În anul 2022 auditorul statutar Ernst & Young Assurance Services S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 114.000 EUR (2021: 100.000 EUR) (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale consolidate și individuale ale Societății și ale filialelor și asociaților sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, au fost în suma de 5.000 EUR (2021: 9.500), reprezentând în principal alte servicii de asigurare în legătură cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

31. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Societății prezintă următoarele evenimente ulterioare datei de 31 decembrie 2022, până la data aprobării acestor situații financiare consolidate, care nu necesită ajustarea lor.

Perturbările semnificative de pe piețele globale cauzate de pandemia de Covid-19, urmată apoi de războiul din Ucraina și contextul economic inflaționist actual, au avut un efect larg asupra participanților dintr-o mare varietate de industrii, creând o volatilitate larg răspândită.

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

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

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

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

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

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 31 martie 2023 și semnate în numele acestora de către:

Iuliana Mihaela Urdă
Președinte CA

Constantin Sebeșanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

DECLARATIE

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

S-au intocmit situatiile financiare anuale consolidate la 31/12/2022 pentru :

Entitate: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

Judetul: 40--BUCURESTI

Adresa: localitatea BUCURESTI, Drumul Padurea Mogosoaia, Nr. 31-41, tel. 0212307570

Numar din registrul comertului: J40/7228/2018

Forma de proprietate: 34--Societati comerciale pe actiuni

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

Cod unic de inregistrare: 1553483

Subsemnata Mihaela Iuliana Urda,

conform art.10 alin.(1) din Legea contabilitatii nr.82/1991, avand calitatea de Presedinte al Consiliului de Administratie al Impact Developer& Contractor imi asum raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale consolidate la 31/12/2022 si confirm urmatoarele:

a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale consolidate sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile.

b) Situatiile financiare anuale consolidate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.

c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Semnatura



DECLARATIE

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

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31/12/2022 pentru:

Entitate: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

Judetul: 40--BUCURESTI

Adresa: localitatea BUCURESTI, Drumul Padurea Mogosoia, Nr. 31-41, tel. 0212307570

Numar din registrul comertului: J40/7228/2018

Forma de proprietate: 34--Societati comerciale pe actiuni

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

Cod unic de inregistrare: 1553483

Subsemnata Mihaela Iuliana Urda,

conform art.10 alin.(1) din Legea contabilitatii nr.82/1991, avand calitatea de Presedinte al Consiliului de Administratie al SC Impact Developer& Contractor imi asum raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale individuale la 31/12/2022 si confirm urmatoarele:

a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile.

b) Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.

c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Semnatura



DECLARAȚIE

Subsemnatii Mihaela Iuliana Urdă, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație, Constantin Sebeșanu, 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 emitentii de instrumente financiare și operațiuni de piață și art. 223 din Regulamentul ASF nr.5/2018 privind emitentii și operațiunile cu valori mobiliare,

Prin prezenta declarăm ca, după cunoștințele noastre, situațiile financiar-contabile anuale (individuale și consolidate) la 31 decembrie 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.

Presedinte al Consiliului de Administratie
Mihaela Iulia Urda

Director General
Constantin Sebesanu

Director Financiar
Claudiu Bistriceanu

IMPACT

Developing Sustainable Communities
Since 1991



REPORT

Board of Directors

2022

Dear shareholders and partners of the company,

IMPACT Developer & Contractor, the developer with over 30 years of activity on the Romanian market, has distinguished itself throughout the history as the most innovative real estate company, the promoter of the residential complex concept and the first real estate company listed on the Bucharest Stock Exchange more than 26 years ago.

Through the projects built, IMPACT has created unique living perspectives. GREENFIELD Băneasa is the largest IMPACT project to date, built in a spectacular natural setting provided by the more than 900 hectares of forest that surrounds it, while LUXURIA Residence is the project that sets new standards in terms of the sustainability of the compounds developed by IMPACT, being up to now the only residential compound in the country certified BREEAM Excellent.

Since its establishment, IMPACT has developed 17 real estate projects with a total built area of over 500,000 sqm, in which live today more than 12,000 residents.

2022 was an extremely dynamic year with many challenges. We adapted and demonstrated resilience and performance. We followed the development strategy, adding a new angle, of vertical integration, which would allow real estate development at a more alert, more efficient pace. In 2022, we acquired the majority of the shares of RCTI Company, with the objective of increasing the construction capacity, through better control over the quality of works and execution deadlines, but also through the centralization of purchases at group level for cost control. We also established our own architecture and design company - Impact Alliance Architecture (IAA) - with responsibilities in the fields of architecture and habitat, urban planning and sustainable territorial development. Through this we aim to find those last-generation technical solutions compatible with IMPACT's vision, so that the group's projects become benchmarks for sustainable developments.

At the same time, we have adapted the sales strategy to the requirements of a changing market and we are currently preparing the ground for the coming years.

IMPACT group growth strategy is based on three pillars: sustainability, geographical expansion & portfolio diversification, innovation & vertical integration.

The real estate sector has also gone through a year of turbulence, with mixed trends across subsectors. In terms of office spaces, there have been market changes as many companies have decided to keep the flexible working regime and even renounce at spaces, while in residential sector the need to work remotely has directed the financial resources of the middle and upper classes to larger dwellings, including outside the cities, bought or rented. Buyers have focused on the value for money and quality of life improvement solutions offered by developers.

IMPACT Developer & Contractor has followed and folded on these trends, especially with GREENFIELD Băneasa project, a top choice for its clients, according to our own study conducted at the end of 2021, through the modern approach, the location of the project, the fresh air, the tranquility and the nearby forest.

The real estate industry has faced challenges as a result of rising inflation and slowing lending. On the other hand, the housing stock in Romania is the most outdated from Europe, which suggests to us, the real estate developers, that in the next 10-20 years there will be a need for new housing to replace the current ones. For almost three years, Bucharest has been in a situation where it does not have a General Urban Plan (GUP), and as a result, very few new real estate projects were started last year, with potential impact for price increases in the next 3-5 years. IMPACT's portfolio of projects and land responds to these challenges, which translates into good perspectives both for investors and clients.

IMPACT's operations in 2022 consisted mainly in continuing the development of the residential projects GREENFIELD Băneasa in Bucharest and Boreal Plus in Constanța, as well as taking further steps for obtaining the necessary permits for the developments expected to start in 2023-2024, on the owned land, in Iași and Bucharest.

In 2022 IMPACT recorded revenues from sales of residential properties amounting to RON 210 million, representing 275 dwellings sold, to which are added pre-sales of 450 dwellings with a total value of RON 236 million, which will generate revenues in the next period. As of 31 December 2022, the EPRA Net Reinstatement Value (NRV) was worth RON 1,219 million, while the total value of assets adjusted in accordance with EPRA standards was RON 1,695 million. As of 31 December 2022, the market value of the apartments completed in stock is RON 300 million and of the apartments under construction is RON 466 million.

IMPACT owns approximately 71 ha of land with a gross development value estimated at EUR 1.5 billion: Bucharest - Greenfield Băneasa (New Phases), Aria Verdi, Greenfield West, Constanța - Boreal Plus (New Phases), Iași - Greenfield Copou.

We published for the first time a Sustainability Report aligned to Global Reporting Initiative (GRI) standards. The principles of sustainability and the green economy are assumed by the entire team and the entire medium and long-term strategy is built around them. All IMPACT developments are designed to comply with the principles of sustainability, using sustainable technologies, with alternative energy sources, "smart city" solutions and electric mobility solutions.

We continued the capital raising operations necessary to support our development strategy. Thus, we carried out two operations of capital increase by cash contribution in January and August, with a cumulated value of RON 77.7 million, as well as a capital increase by incorporating the reserves in amount of RON 165.9 million in July.

IMPACT's share price on BVB in the last trading day of 2022 was RON 0.36, compared to RON 0.5 at the end of the previous year, in the context of the generalized decrease of the capital markets amid the conflict in Ukraine. The market capitalization was RON 851 million. Last year, the dialogue with local and international investors was intensified. IMPACT representatives thus participated in 3 international conferences for investors, organized for the first time the company's own Investor's Day and held more than 30 discussions with potential investors.

Creating added value for all the stakeholders is our priority, so we will continue to invest solidly in building modern and sustainable housing at affordable prices.

The entire IMPACT management team is grateful to the shareholders, employees and all stakeholders for the continued trust and support provided throughout 2022 and we invite you to continue to be part of our story.

Sincerely,

Constantin Sebeșanu
CEO, IMPACT Developer & Contractor

TABLE OF CONTENTS

2022 HIGHLIGHTS	5
IMPACT GROUP OVERVIEW	8
PROJECT PORTFOLIO	11
ACTIVITY OF IMPACT IN 2022	20
A SUSTAINABLE IMPACT (ESG)	26
RESIDENTIAL MARKET	27
STRATEGY HIGHLIGHTS	30
FINANCIAL RESULTS	33
BOARD OF DIRECTORS AND EXECUTIVE MANAGEMENT	35
MAIN RISKS AND UNCERTAINTIES	37
CORPORATE GOVERNANCE	38
IMPACT ON THE CAPITAL MARKET	40
EPRA NET ASSET VALUE	42
APPENDICES	45

2022 HIGHLIGHTS



FINANCIAL AND OPERATIONAL

- **450** sales commitments and reservations at 31 December 2022, with a package value of **EUR 47.6 million (RON 235 million)**, that will translate in sales, as apartments will be finalized in the following period.
- **275 units** sold in 2022 (183 in 2021) represented by 110 dwellings in GREENFIELD BĂNEASA, 161 dwellings and 1 commercial space in **LUXURIA EXPOZIȚIEI**, as well as 3 villas in **BOREAL PLUS** (23,466 sqm built saleable area plus related parking spots, storage and court yards).
- **RON 220 million** revenues and **RON 71 million** gross profit in 2022 (RON 138 million revenues and RON 49.8 million gross profit in 2022). While the company is on a new development cycle, which low inventory for sales, IMPACT still reported increased revenues, by RON 82 millions.
- As of 31 December 2022, there were **1,631** units with building permit located in Bucharest and Constanța (732 already with construction started) while additional over **7,900** units located in Iasi and Bucharest were in various stages of obtaining the building permit.

IFRS NAV

890 mRON

+ 173 mRON (2021: 717 mRON)

EPRA NRV

1,223 mRON

+ 179 mRON (2021: 1,044 mRON)

Sales

220 mRON

+ 82 mRON (2021: 138 mRON)

**Pre-sales for apartments as of
31 Dec 2022**

235 mRON

+ 5 mRON (2021: 230 mRON)

2022 HIGHLIGHTS

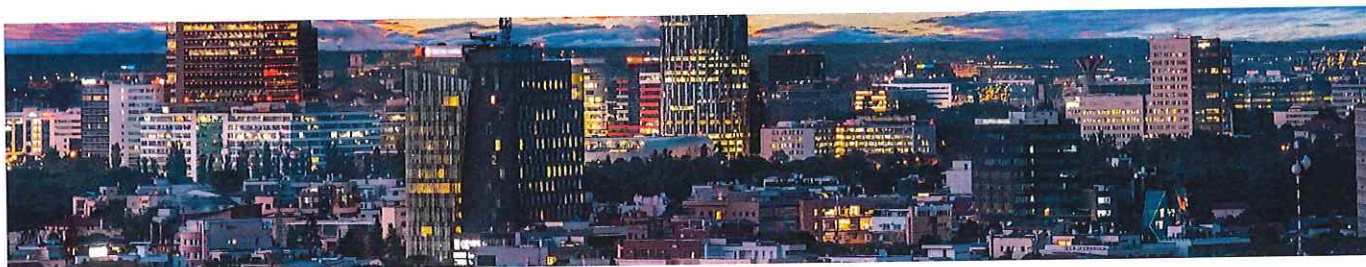


FINANCIAL AND OPERATIONAL

- Loans and borrowings decreased to **27%** of total assets as of 31 December 2022, compared with 28% as of 31 December 2021. In 2022, **IMPACT** used bank loans for the financing the first 209 apartments developed in BOREAL PLUS and 829 apartments developed in GREENFIELD BĂNEASA.
- Equity reached **62% of total assets** following the accounting of two private placements in value of RON 77.7 mil as well as incorporation of 2022 net profit of RON 82.8 mil.
- GREENFIELD PLAZA was inaugurated in Q4 2022. GREENFIELD PLAZA BĂNEASA is a commercial center that addresses the communities' necessities and includes an impressive wellness center.
- A total of **306 dwellings** were completed in 2022, out of which 97 dwellings in GREENFIELD BĂNEASA, and the first 209 dwellings in BOREAL PLUS CONSTANȚA (commissioning with the authorities completed and dismantling / registration estimated to take place at the beginning of 2023).
- Strong land bank owned by **IMPACT** (approximately **71 ha**) with potential for development of other **5 projects** GREENFIELD BĂNEASA (new phases), BOREAL PLUS, GREENFIELD COPOU RESIDENCE ("GREENFIELD COPOU"), ARIA VERDI and GREENFIELD WEST with an estimated market value of more than **1.5 billion euro**.



2022 HIGHLIGHTS



OUTLOOK FOR 2023

- Starting Pre-Sales for next projects phases with building permits (total volume of 899 units) estimated to begin construction in 2023-2024.
- Continuing sales of completed dwellings in LUXURIA EXPOZIȚIEI, GREENFIELD BĂNEASA and BOREAL PLUS.
- Completion of 732 apartments in GREENFIELD BĂNEASA.
- Obtain building permits and starting the works for additional phases in GREENFIELD BĂNEASA and GREENFIELD COPOU.
- Operating GREENFIELD PLAZA BĂNEASA and earning related revenues.
- Obtain financing for the ongoing projects and a share capital increase up to 25 mill EUR.
- Potential acquisition of new plots of land, in line with **IMPACT**'s strategy to complete land bank.

RELEVANT ASPECTS

In line with its vertical integration strategy, IMPACT acquired in September 2022 a construction company – RCTI Company - to streamline group activities, to improve quality and control over productions (timeline & costs) and optimizes project development process. Also, an own architecture company was set up in Q4 2022 – Impact Alliance Architecture.



OTHER ASPECTS

In 2022, IMPACT published the Sustainability Report for 2021. The report was developed following Global Initiatives Standards (GRI) the most renowned international sustainability reporting framework (GRI Referenced) and was based on an internal analysis that identified the material topics, those topics where the Impact Group's activity has a significant impact on the environment, society, and the economy. The company obtained also an ESG Risk Rate of 18.7 (low risk) as part of the ESG rating initiative contracted by BVB.

IMPACT GROUP OVERVIEW

- 31 years of leadership, innovation and excellence in real estate
- Since its establishment in 1991, **IMPACT Developer & Contractor** (“**IMPACT Developer & Contractor**”) ranked on the Romanian real estate market as an innovative company
- **IMPACT Developer & Contractor** is the first real estate developer after the communist era, established with 100% Romanian capital
- In 1996 **IMPACT Developer & Contractor** was listed on the Bucharest Stock Exchange (“BVB”), whereby **IMPACT Developer & Contractor** has become the first representative of the real estate development and construction sector listed on the Stock Exchange
- In 2006 the shares of **IMPACT Developer & Contractor** were promoted to Category I of the Stock Exchange and in 2015 to the Premium category



Expansion
at national
level



17
residential
compounds



4,500+
units
built



+11.500
inhabitants

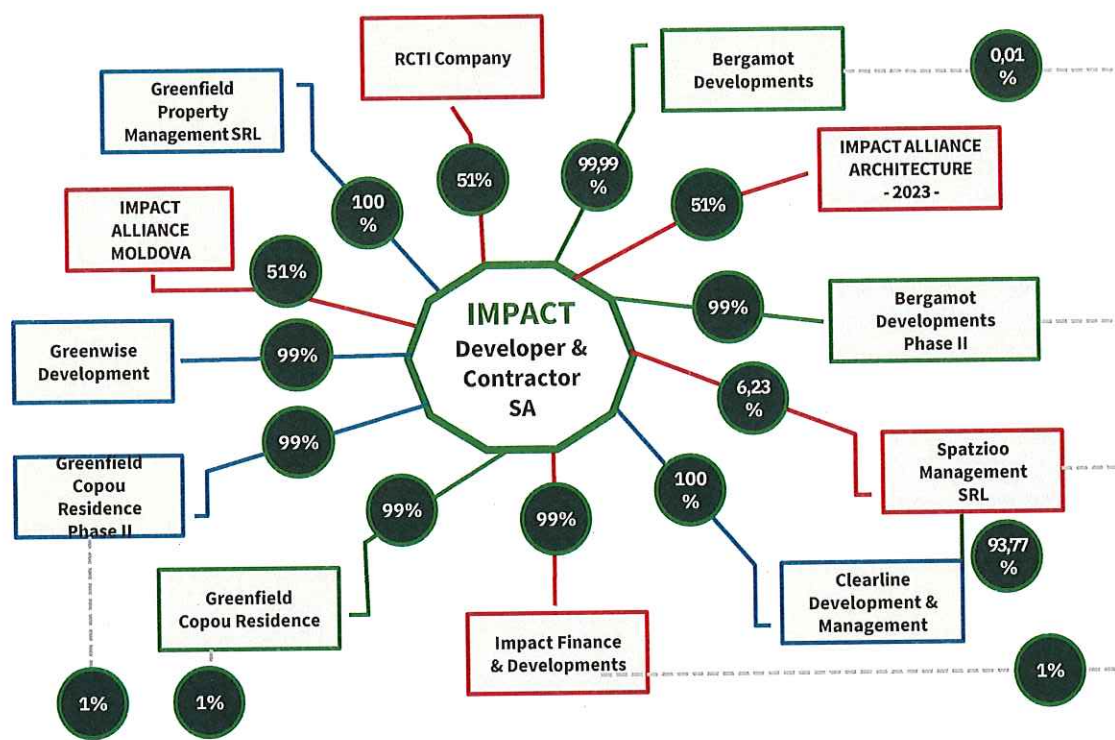


500k+
sqm built



EUR 650+ Mn
investments

IMPACT GROUP



- **IMPACT Developer & Contractor**, parent company, which develops the following projects: GREENFIELD BANEASA RESIDENCE, BOREAL PLUS, ARIA VERDI and GREENFIELD WEST
- **Bergamot Developments SRL** and **Bergamot Developments Phase II SRL** with real estate development as main object of activity; they have developed the LUXURIA EXPOZITIEI project
- **Greenfield Copou Residence SRL** with real estate development as main object of activity, was established in December 2019 and develops the GREENFIELD COPOU RESIDENCE project
- **Greenfield Copou Residence Phase II SRL** with real estate development as main object of activity; established in February 2021. Without activity in 2022.
- **Greenwise Development SRL** with real estate development as main object of activity; established in February 2021. Without activity in 2022.
- **Spatzio Management SRL (former Actual Invest House SRL)**, the company that provides management services for new residential, retail and commercial developments
- **Impact Finance & Developments SRL** has a role in diversifying the range of services related to residential sales. Impact Finance & Developments collaborates with financial institutions in Romania in order to offer advantageous lending solutions for clients who purchase dwellings
- **Greenfield Property Management SRL** with the real estate development as main object of activity; established in May 2021. Without activity in 2022.
- **Clearline Development and Management SRL**, a project company through which **IMPACT** was about to develop a residential project in Cluj-Napoca, in partnership with the local authority.

IMPACT GROUP OVERVIEW

IMPACT GROUP

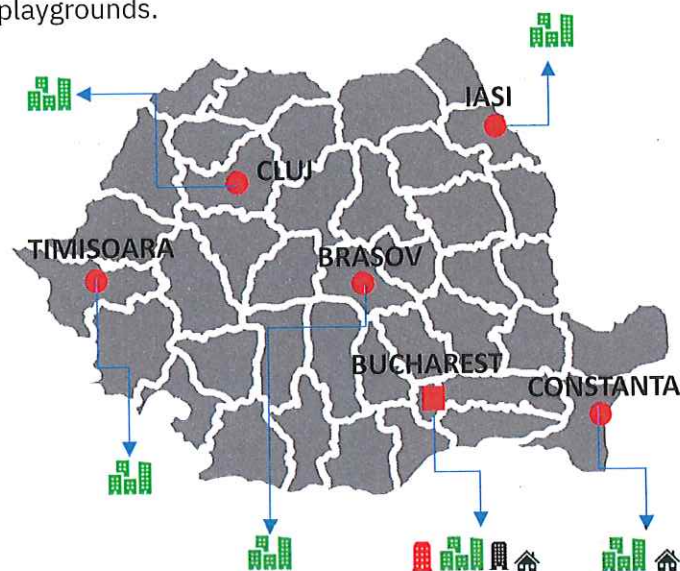
- **RCTI Company SRL**, 51.01% owned subsidiary, real estate construction company involved in the construction IMPACT projects in particular GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE. The company joined IMPACT Group in 2022.
- **Impact Alliance Arhitecture SRL**, 51% owned subsidiary that has as core activity providing architecture and construction design services. The company was set up in 2022.
- **Impact Alliance Moldova SRL**, 51% owned subsidiary was set-up in 2023. The company is a real estate construction company involved in the construction IMPACT located in Iași.
- Except for Impact Alliance Moldova SRL that was set up in 2023 all other entities were included in the IMPACT 2022 consolidated financial statements.



PROJECT PORTFOLIO

STRONG PRESENCE IN KEY CITIES

IMPACT is committed to develop sustainable communities, with a focus on medium affordable housing projects. The environmental and social aspects are top of mind for **IMPACT** and are translated into its developments that are planned to be GREEN projects (e.g. BREEAM Excellent certification, nZEB construction standard applicable to all new buildings with permit obtained starting January 2021) which will include use of renewable energy sources, low emission energy sources, electric mobility and man powered mobility, extended green areas, parks and playgrounds.



Residential – block of flats Residential – house Office buildings Hotel buildings

IMPACT has a strong landbank supporting current and future projects in attractive locations in Bucharest, Iasi and Constanța. Also, **IMPACT's** strategy is to expand its nationwide presence in big cities like Timișoara, Cluj, Brașov and is actively looking for land plots that are suitable for developing sustainable communities.

Projects in development on the owned landbank

Projects in development

- GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE in Bucharest
- BOREAL PLUS in Constanța

Construction estimated to start in 2023 - 2025

- GREENFIELD COPOU RESIDENCE in Iași
- ARIA VERDI & GREENFIELD WEST in Bucharest (depending on completion of permitting process)



PROJECT PORTFOLIO

GREENFIELD BANEASA RESIDENCE



+6,800 Units

COMPLETED UNITS	2,686
SOLD UNITS at 31.01.23	2,662
UNDER CONSTRUCTION UNITS	1,167
PIPELINE UNITS	2,659
GBA ³ under construction and pipeline (sqm)	+348,000

Under construction units refer to projects with building permit. **Pipeline units** include 2,061 units estimated based on the last project concepts with zoning permits but without building permit. **GBA** represents the Gross Built Area of the Project Above Ground, excluding parking and underground built area.

The concepts for projects for which the building permits have not been obtained, and thus also related GBA and number of units are regularly reviewed in order to secure the best use of the land.



UNIQUE LOCATION

GREENFIELD Băneasa is located in a spectacular natural setting, being framed on two sides by 900 ha of woodland: Baneasa and Tunari Forests, in the northern area of Bucharest (District 1).



PHASED DEVELOPMENT

The first 3 phases, with 2,548 units, have been completed by 2019. The next phases are to be developed by the end of 2030. 41 respectively 97 units were finalised in 2021, respectively 2022. At 2022 year end from the 1,167 with building permit 732 were in construction with delivery in 2023.



MIX AND FACILITIES

Current: GREENFIELD Plaza and Wellness Club by Greenfield, public transport, private school, parks and playgrounds, restaurant, medical centre.

Future: public school, public kindergarten, nursery and church.



PERMITS

Zoning (PUZ) for more than 3,700 units related to under construction and pipeline phases, of which:

- 1,167 with building permit
- 598 in the last stage of obtaining building permit

PROJECT PORTFOLIO

GREENFIELD COMMUNITY CENTER



The largest community center dedicated to a residential community - GREENFIELD Community Center brings a new standard of comfort and efficiency by including all those functionalities necessary for a large community: commercial and service area, fitness & wellness center, public nursery, public kindergarten and public school, promenade and recreation areas and public transportation.

IMPACT continues the development initiatives, consolidating an urban community with a western standard of living, which defines the concept of wellbeing in Bucharest. For the public school and kindergarten IMPACT donated the land and technical projects in 2020 to District 1 City Hall, which will start the necessary actions for the beginning of the construction. In 2022, IMPACT also made a donation offer to District 1 City Hall for the land purposed for the construction of the public nursery.

FEATURES	DESCRIPTION	LAND
GREENFIELD PLAZA AND OFFICE BUILDING	Office, Commercial, Services, Wellness	21,496 sqm
PUBLIC SCHOOL	800 children capacity	6,000 sqm
PUBLIC KINDERGARTEN	150 children capacity	3,200 sqm
STB TERMINAL	The end line of the public transport network in Bucharest	1,375 sqm
SHUTTLE BUS STATION	Dedicated to the school and kindergarten	250 sqm*
PUBLIC NURSERY (donation in progress)		3,933 sqm

*Included in the land surface of GREENFIELD PLAZA

PROJECT PORTFOLIO

GREENFIELD PLAZA BANEASA



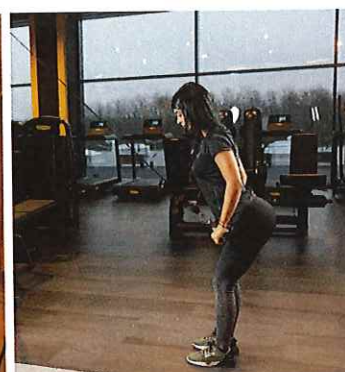
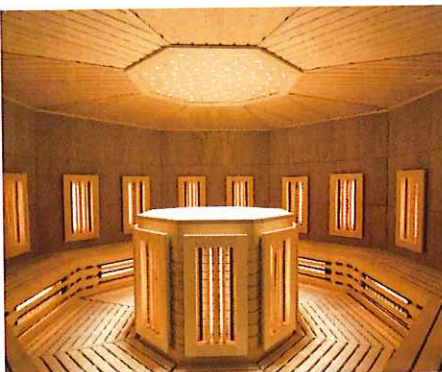
Completed in 2022, GREENFIELD PLAZA is a neighbourhood shopping centre of over **8,700 sqm**, located in the northern part of GREENFIELD Baneasa.

GREENFIELD PLAZA is the biggest shopping and leisure destination dedicated to a residential community.

With supermarket, restaurants, over twenty stores and with an impressive wellness centre with pools, spa, gym, squash, cycling, GREENFIELD PLAZA successfully fulfils the daily needs of a large-scale community such as GREENFIELD Baneasa.

With an area of **6,964 sqm** of spaces dedicated to wellness and fitness, **Wellness Club By Greenfield** is the main attraction for a residential community that has on a radius of 10 minutes pedestrian route everything it needs in terms of leisure and sports.

The Wellness Club offers exclusively for GREENFIELD residents a vast and airy space where they can exercise and relax to their heart's desire.



PROJECT PORTFOLIO

LUXURIA EXPOZITIEI RESIDENCE



630 Units

COMPLETED UNITS	630
SOLD UNITS at 31.01.23	469
GBA ² (sqm)	66,400
Start construction	2018
Delivery construction (last phase)	2021

GBA represents the Gross Built Area of the Project Above Ground, excluding parking and underground built area.



PREMIUM LOCATION

The Expozitiei – Domenii area (District 1, Bucharest) is one of the well rated ones, combining a historical residential neighborhood with a newly established business center. Expozitiei is today the newest development pole of the city, attracting developments such as office, hotels and commercial.

Located between Herastrau, Kiseleff and Bazilescu parks, LUXURIA Residence is *a park between parks*.



FACILITIES

LUXURIA Residence integrates a mix of amenities hard to find in town, both altogether or separately, which offer a harmonious lifestyle: gated community, secured access, guard and 24/7 video surveillance, lounge for networking and relaxation open 24/7, fitness center with modern equipment, 9,650 sqm of green spaces, with private parks, well-organized playground, underground parking for residents, reception available 24/7.



SUSTAINABLE SOLUTIONS

LUXURIA is the first residential compound in the country that received the BREEAM Excellent certification, which attests the construction's quality and sustainability as well as its low environmental impact. With a focus on reducing pollution, promoting green spaces, and minimizing energy consumption, Luxuria Residence is setting a new standard for modern living.

PROJECT PORTFOLIO

BOREAL PLUS



EXCELLENT LOCATION

BOREAL Plus is located in the northern area of Constanta, with quick access to the highway, the city center, educational facilities (campus and university), Ovidius Hospital, close to shopping centers and overlooking Siutghiol Lake



AREA REPUTATION

BOREAL Plus is located in a quiet area, away from the pollution and congestion of the city, but with very good prospects for development in the coming years.



FACILITIES

With a panoramic view of the Black Sea and Siutghiol Lake, BOREAL Plus apartments are defined by the safety and durability of the construction, but also by the comfort they offer. The compound is located in the immediate vicinity of a hypermarket and will have facilities such as parks, kindergarten and convenience stores.



PERMITS

- The building permit for 359 units (341 apartments and 18 houses) was obtained in 2020.
- The building permit for the remaining 332 units was obtained in 2022.
- Out of the 691 units with building permits, the 18 houses were completed in 2021 and 209 apartments were finalized in 2022.

PROJECT PORTFOLIO

GREENFIELD COPOU RESIDENCE



1,062 units



EXCELLENT LOCATION

Located on Copou Hill, offering panoramic views of the Botanical Garden and of the city. Called the "green lung of Iasi", the Copou area offers an ideal natural setting, which attracts people with its' tranquility and fresh air. It is also a historic area and a famous university district. The compound will integrate harmoniously into Copou, through low-height buildings and the inclusion of large green spaces.



MIX AND FACILITIES

GREENFIELD PLAZA COPOU will include a community center with commercial gallery, gym and wellness center, 15,000 sqm of green spaces, providing relaxation areas and playground for children, kindergarten and after-school. The compound will also include underground parking.



SUSTAINABLE SOLUTIONS

The project is developed according to the sustainability principles of the BREEAM Excellent certification. At the same time, the buildings of the compound will have a close to zero energy consumption, respecting the new standard in housing construction, nZEB - which involves a sustainable design, production of renewable energy, such as photovoltaic panels.



PERMITS

- Zoning permit (PUZ) in place
- The process for obtaining the building permit for 1,062 units is in the final stage

PROJECT PORTFOLIO

GREENFIELD WEST RESIDENCE & PLAZA



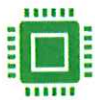
EXCELLENT LOCATION

GREENFIELD West will be developed in a fast-growing area of the Capital city, where numerous high-rise buildings are currently being built. The new compound developed by IMPACT comes to complete the offer of the area and in the residential segment, being the largest residential project developed in the west of Bucharest.



TRUSTED BRAND

GREENFIELD is a well-known brand, which enjoys credibility in the market, increasing the confidence of new buyers, regardless of the construction stage of GREENFIELD WEST project. Continuing the brand message, the new neighborhood will create a community responsible for the environment and interested in a healthy life



MIX AND FACILITIES

GREENFIELD WEST will include a community center with a commercial gallery, kindergarten and school, multipurpose hall and parking buildings.



PERMITS

- Zoning (PUD) in place, currently improvement in progress
- The process for obtaining the building permit was started.
- Based on the last available concept, it is estimated that over 4,200 units will be permitted with a GBA (Gross Built Area excluding parking and underground) of over 368,000 sqm including a community centre of over 14,000 sqm.

PROJECT PORTFOLIO

ARIA VERDI



PREMIUM LOCATION

ARIA VERDI is located in Barbu Vacarescu Boulevard, near the central and business areas of Bucharest, one of the hottest areas for real estate development in the recent years.



SUSTAINABLE SOLUTIONS

The compound will offer a spectacular view over the city, being surrounded by parks and lakes. Aria Verdi aims to offer a lifestyle in harmony with nature, implementing BREEAM Excellent sustainability and wellbeing solutions.



MIX AND FACILITIES

ARIA VERDI includes a series of amenities which will raise the quality of living for the residents: high-end commercial gallery, green areas, underground parking.



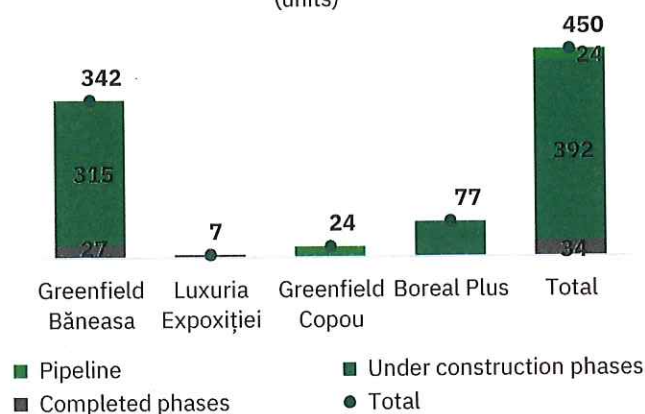
PERMITS

The start of the process for obtaining the building permit is planned. Based on the latest available concept it is estimated a GBA (Gross Built Area excluding parking and underground) of +114,000 sqm out of which +7,000 sqm commercial space and +800 apartments.

ACTIVITY OF IMPACT IN 2022

PRE-SALES AS AT 31 DECEMBER 2022

Pre-Sales as at 31 Dec 2022
(units)

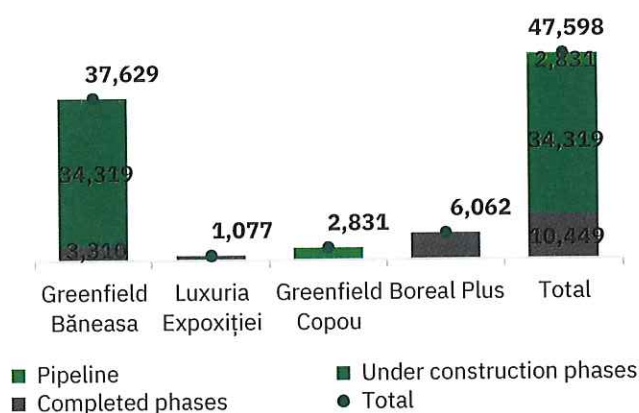


As at 31 December 2022, IMPACT had 450 apartments pre-sold and reserved with a package value of EUR 47.6 million.

Of these, 70% refer to projects under development (315 dwellings, EUR 34.3 million package value), 25% refer to completed projects (111 dwellings, EUR 10.4 million package value), while the remaining 5% refer to projects in pipeline (24 dwellings, EUR 2.9 million).

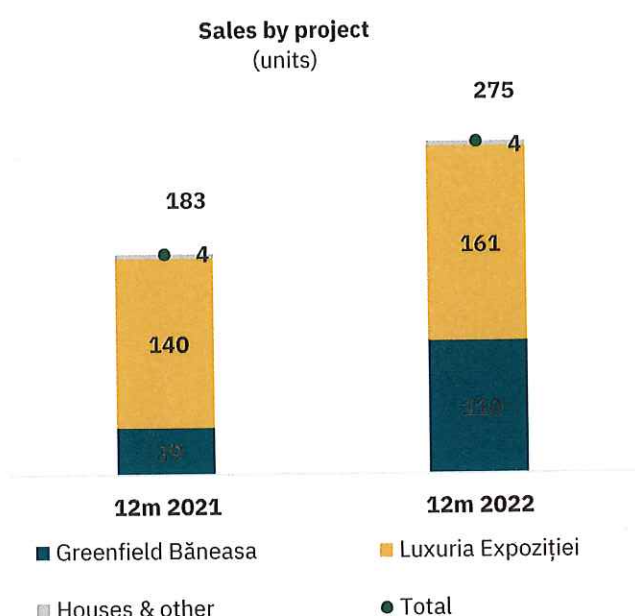
Out of total pre-sales, 426 contracts, or EUR 44.8 millions are expected to be translated into revenues within next period.

Pre-Sales package value as at 31 Dec 2022
(EUR thousands)



ACTIVITY OF IMPACT IN 2022

2022 SALES



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

2022: 275 units, represented by 110 dwellings in GREENFIELD BĂNEASA, 161 dwellings and 1 commercial space in **LUXURIA EXPOZIȚIEI**, as well as 3 villas in **BOREAL PLUS** (23,466 sqm built saleable area plus related parking spots, storage and court yards).

2021: 183 units, of which 179 apartments in GREENFIELD BĂNEASA and LUXURIA EXPOZIȚIEI (16,582 sqm built saleable area, plus related parking spots, storage and court yards), 1 villa in BOREAL PLUS and 3 units in older projects.

The **275 units sold** during 2022 generated corresponding revenues of **EUR 42.4 mil.** (including revenue from parking spots, yards and storage units corresponding to the 275 dwellings) that were recognized in the same period.

CONTRACTED APARTMENTS AS OF 31 DECEMBER 2022

Completed phases on projects as 31 of December 2022

Project	Total Apartments	Sales & Pre-Sales		Available for sale
	units	units	%	units
Greenfield Băneasa	138	138	100%	-
Luxuria Expoziției	630	471	75%	159
Boreal Plus	209	77	37%	132
Boreal Plus Villas	18	4	22%	14
Total	995	690	69%	173

As at **31 December 2022**, approximately **69%** of completed units were contracted (considering both sales and pre-sales). Furthermore, **100% of completed units in Greenfield Băneasa** were contracted as at 31 December 2022.

Under construction phases as 31 of December 2022

Project	Total Apartments	Pre-Sales		Available for sale
	units	units	%	units
Construction started	732	315	43%	417
Construction to be started	435	-	0%	435
Greenfield Băneasa	1,167	315	27%	852
Construction to be started	464	-	0%	464
Boreal Plus	464	-	0%	464
Total construction started*	732	315	43%	417
Total construction to be started**	899	-	0%	899
Total	1,631	315	19%	1,316

As at 31 December **2022 IMPACT** had building permits for 1,641 units, out of which **732** were under construction and 899 units are expected to begin construction in 2023-2024. Approximately 43% of under construction units were pre-sold as of 31 December 2022.

* The building permit in place and under construction as of 31 December 2021

** The building permit in place and the construction estimated to start in 2023/2024

ACTIVITY OF IMPACT IN 2022

LAND OWNED AS AT 31 DECEMBER 2022

Location	City	Project	Surface (ha)	IFRS book value (RONm)	IFRS book value (EURm)	EPRA value (RONm)	EPRA value (EURm)
Băneasa	Bucharest	Greenfield Băneasa	37.5	339.9	68.7	402.1	81.3
Bldv. Timișoara - Ghencea	Bucharest	Greenfield West	25.9	160.1	32.4	160.1	32.4
Barbu Văcărescu	Bucharest	Aria Verdi	2.5	176.1	35.6	176.1	35.6
Zenit	Constanta	Boreal Plus	3.2	6.9	1.4	29.3	5.9
Iași	Iași	Greenfield Copou	5.0	37.6	7.6	57.2	11.6
Oradea	Oradea	Lotus	2.9	3.6	0.7	3.6	0.7
Bldv. Expoziției	Bucharest	Luxuria Expoziției	0.1	0.4	0.1	0.4	0.1
Other	Neptun, Voluntari	n.a.	8.8	4.4	0.9	4.4	0.9
Total			85.9	729.1	147.4	833.2	168.4

Note 1: The EPRA value considers the market value based on the revaluations performed by Colliers Valuation and Advisory as at 31 December 2022 (the investment value and the market approach where the investment value has not been determined)

Note 2: 12.45 ha represent infrastructure for the already developed projects, of which 7.8 ha for Greenfield Baneasa, 0.11 ha for Luxuria Expozitiei and 4.54 ha for other projects (Voluntari mainly). These were considered at net book value for EPRA calculation

Note 3: The FX rate used to translate the RON denominated amounts in EUR - 4.9474 RON/EUR

As at 31 December 2022, **IMPACT** owned **85.9** ha of land with a book value of RON 729.1 million (6% higher than as at 31 December 2021), land mainly intended for the development of new projects and related to infrastructure. Of this, approximately **71 ha** represent the land bank on which new projects are to be developed.

Compared with 31 December 2021, the landbank decreased by 29 ha. This is due to the reception of Greenfield Baneasa Plaza, as well as of the Office building of which corresponding land was included in the dismantling of the buildings. Also, the land corresponding to Panoramic 1 project, within GREENFIELD Băneasa was included in the dismantling of the apartments which were sold in 2022. Acquisitions of small plots of land in Băneasa were recorded in 2022, for the purpose of developing new projects.

The EPRA value of the land was estimated based on revaluations performed by Colliers Valuation and Advisory as at 31 December 2022 (the investment value and the market approach where the investment value has not been determined).

The EPRA value of land estimated as of 31 of December 2022 was of **RON 833.2 million**, 14% higher than the IFRS book value at the same date and 4% higher than the EPRA value of land estimates as at 31 December 2021 (market approach), considering also the decrease in the landbank in 2022 with 29 ha, or 4%.

ACTIVITY OF IMPACT IN 2022

THE DEVELOPMENT ACTIVITY

In 2022, **IMPACT's** activity was focused on developing the projects that are currently under construction as well as on the process for obtaining the necessary permits for developments for which the construction is planned to start in 2023-2024, projects developed on the landbank already owned.

In 2022, the construction was in progress for project phases in GREENFIELD BĂNEASA (with building permits in place).

The permitting process was started for future phases of GREENFIELD BĂNEASA, GREENFIELD COPOU, ARIA VERDI and GREENFIELD WEST.

The projects are planned and developed in several phases and stages that can span for more than 3 - 10 years (including permitting, construction start), depending on the size of the project.

In 2022, **IMPACT** completed the construction for 306 dwellings:

- 97 the apartments of Panoramic 1 project, part of GREENFIELD Băneasa, which were dismantled in Q4 2022 and already sold by 72% as at 31 December 2022, the remaining apartments being scheduled for sale in Q1 2023.
- The first 209 dwellings in Boreal Plus Constanța (commissioning with the authorities completed and dismantling / registration estimated to take place at the beginning of 2023).

LEGAL ASPECTS

IMPACT is involved in several lawsuits, main being presented below:

➤ **The litigation regarding the land located in Blvd. Prelungirea Ghencea**

In File No. 5737/3/2018 initiated by the **IMPACT Developer & Contractor** having as its object a claim against the Romanian State and the Bucharest City Hall regarding the land situated in Blvd. Prelungirea Ghencea 402-412 ("Ghencea Land"), the Company obtained favorable decisions pronounced by the Bucharest Tribunal and the Bucharest Court of Appeal.

According to Decision No. 2651 dated 22.11.2019, Bucharest Tribunal stated that **IMPACT Developer & Contractor** has a valid property right over the Ghencea Land, and by Decision No. 1246 dated 06.10.2020, the Court of Appeal rejected the appeals filed by the adverse parties and upheld Decision No. 2651 dated 22.11.2019 of the Bucharest Tribunal as thorough and legal.

Decision No. 2651 dated 22.12.2029 issued by Bucharest Court of Appeal was communicated to **IMPACT Developer & Contractor** on 04.10.2021.

On 06.10.2022, the High Court of Cassation and Justice issued Decision no. 1775, by which it rejected, as unfounded, the appeal declared by the defendant the Romanian State - through the Ministry of Public Finance against Civil Decision no. 1246 A of 06.10.2020 of the Bucharest Court of Appeal, IV Civil Section. The decision is final.

Thus, the High Court of Cassation and Justice confirmed the decisions of the Bucharest Court and the Bucharest Court of Appeal, two courts that recognized the validity of the Company's title to the IMPACT Land.

ACTIVITY OF IMPACT IN 2022

LEGAL ASPECTS

➤ The litigation initiated by “Asociația EcoCivica”

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 Băneasa 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 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, canceling works.

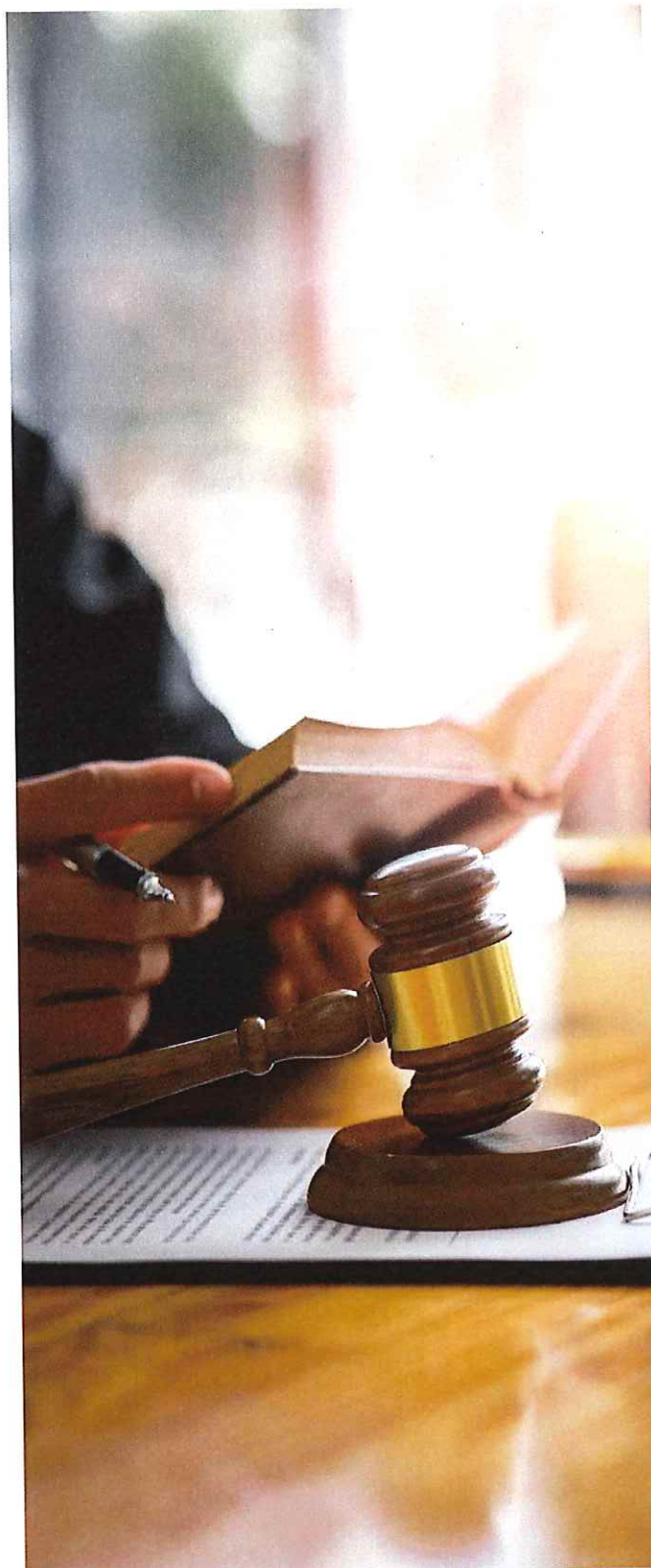
Currently, the challenged acts are valid, they produce full effects, no decision has been made regarding their suspension or cancellation.

The next court date was set for 19.05.2023.

➤ Litigation initiated by IMPACT Developer & Contractor regarding Lomb residential project in Cluj-Napoca

IMPACT Developer & Contractor and its subsidiary - 100% owned (Clearline Development & Management SRL - "Clearline") are involved in two litigation against the Local Council of Municipality of Cluj-Napoca and Municipality of Cluj-Napoca, in connection with an association agreement concluded in 2007 for the development of Lomb residential project in Cluj-Napoca. In both cases, **IMPACT Developer & Contractor** and respectively, Clearline, requested the recovery from Municipality of Cluj-Napoca of the funds invested to carry out the real estate project.

In the File No. 79/1285/2012, **IMPACT Developer & Contractor** requested the recovery of the amount of RON 4,786,324 principal plus penalties of RON 2,238,738. The application for legal action was rejected by Cluj Tribunal. The Company appealed the following legal term being 30.05.2023.



ACTIVITY OF IMPACT IN 2022

LEGAL ASPECTS

➤ **Litigation initiated by IMPACT Developer & Contractor regarding Lomb residential project in Cluj-Napoca**

The litigation initiated by Clearline, by which it requested the recovery of the amount of approx. 17 million lei is registered with Argeş Tribunal, in the first procedural phase, in the stage of administration of evidence.

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

Admits the request, as amended, formulated by Clearline Development & 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 amount of RON 24,532,741.65 as damages and the amount of RON 13,862,967.16 representing interest 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 Local Council of the Municipality of Cluj-Napoca and the Municipality of Cluj-Napoca declared an appeal.

On 15.03.2023, the Pitesti Court of Appeal issued Decision No. 94, as follows:

“The court rejects the appeal against the court minutes. It admits the appeal against the decision. It partially changes the decision, in the sense that it rejects the application, as amended, filed by the plaintiff. It removes the mention that the defendants pay the plaintiffs’ court expenses. It maintains the remainder of the decision. Subject to recourse within 15 days from its communication.”

Clearline Development & Management S.R.L. shall file recourse within the legal term.

➤ **Litigation regarding access to Vadul Moldovei street, file 1820/3/2023**

On January 19, 2023, Impact registered on the role of the Bucharest Court, Section II Administrative and Fiscal Litigation, against the City Hall of the City of Bucharest, the City Hall of Sector 1 Bucharest and the National Management of Romsilva Forests, the action in order to determine the mentioned institutions to comply with the obligations assumed by the decisions of the General Council of the Municipality of Bucharest, those of the Local Council of Sector 1 and those of the act of acceptance of the donation concluded with IMPACT and to definitively open public access between Alley Privighetorilor and Drumul Pădurea Pustnicu.

The first term is 22.05.2023.



A SUSTAINABLE IMPACT (ESG)

In 2022, we have been actively involved in several social responsibility projects, in various domains:

SOCIAL

In January 2022, IMPACT submitted **the donation offer of a plot of land with a 3,933 square meters area**, located in the GREENFIELD Băneasa complex, to the City Hall of Sector 1. The purpose of the donation is **the construction of a public nursery** for the children who live in GREENFIELD Baneasa and its surroundings.

In 2022, IMPACT completed the construction of a roundabout in Constanța city. Positioned on the DN2A(E60) national road, at the intersection between Tomis Boulevard and Amsterdam Street, the new roundabout improves road traffic both for the residents of BOREAL Plus and the neighbourhoods located in the north of Constanța, as well as for all those who transit the city to Ovidiu and A2 highway, streamlining traffic and increasing safety on this section.

EDUCATION

We believe that a green future can be ensured by collective awareness of the need to implement sustainability standards. That is why IMPACT was present at the **conference dedicated to sustainability, organized by Business Review**, where it discussed the construction of sustainable residential compounds, to BREEAM Excellent and nZEB standards. During this event, the company also received the **"The most sustainable project - LUXURIA Residence"** award.

Likewise, the company received the award **"The most sustainable real estate developer of the year"** at the Financial Intelligence Awards Gala.

CARING FOR THE ENVIRONMENT AND INCREASING THE QUALITY OF LIFE

In 2022, IMPACT received the official BREEAM Excellent certificate that attests to the quality and sustainability standards of the Luxuria Residence residential compound (finalised 2021). Luxuria is the only residential project in the country that obtained BREEAM Excellent certification, the most important sustainability assessment method for building and infrastructure projects. The complex certification process recognizes the project's value throughout the built life cycle, assessing the sustainability of project solutions for a number of categories: energy, health and well-being, innovation, land use, materials, construction management, pollution, transport, water and waste.

2022 has been the year in which the first sustainability report aligned with GRI was published and we have received an ESG risk rating of 18.7 (low risk).

COMMUNITY ENGAGEMENT

IMPACT supported the **Romanian Creative Week** festival in Iasi, a large-scale event in its second edition this year. During the festival, the Iași community was able to participate in concerts, fashion, film, visual arts and architecture festivals, as well as contests, fairs, exhibitions, conferences, workshops and parties, between 20.05.2022 and 30.05.2022.

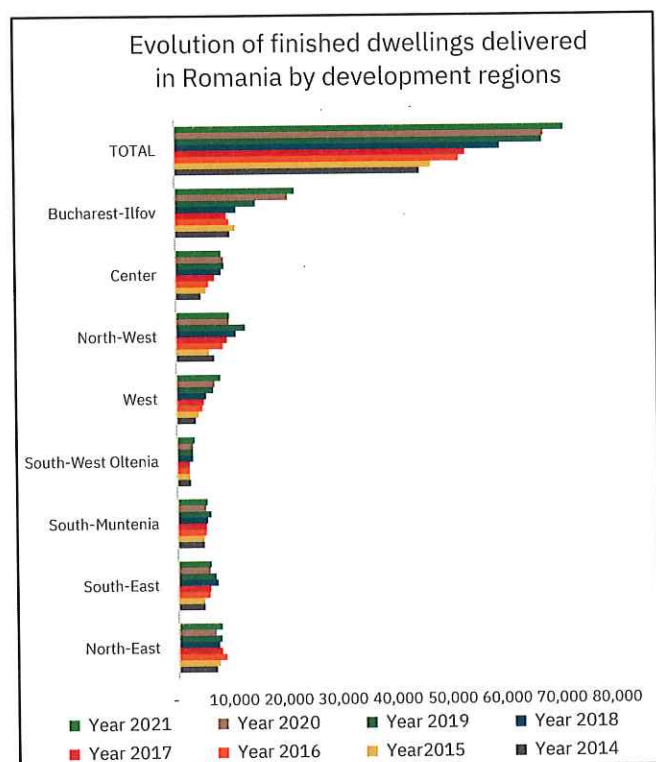
IMPACT also supported in 2022 the first 2 editions of the **Sports Festival**. Through this approach, IMPACT aims to promote active and healthy lifestyles through mass sport, especially among young people and children. This year the Sports Festival was held in Iași between July 15-17 and in Bucharest between September 16-18.

REAL ESTATE RESIDENTIAL MARKET

2022 was a year marked by uncertainties, increase in inflation and credit costs, which led to fluctuations in transactions, price increases, but also corrections towards the end of the year.

OFFER

At national level, in 2022, developers delivered 73,332 homes, similar compared to previous year, marking a slight increase of 3% compared to 2021. The South-East and North-West regions recorded the largest increases, of +20% and +14% respectively, the Bucharest – Ilfov region reducing its annual growth by -3%, with a total of 21,300 homes delivered.



According to data provided by the INS, 2022 was the ninth year in a row of positive evolution in the number of completed homes, even if it was a slight increase.

The supply of homes available for sale registered similar levels to those in 2021, with the difference in the supply of new homes, which marked a moderate increase, compared to the supply of old homes, which was in a slight decrease in 2022.

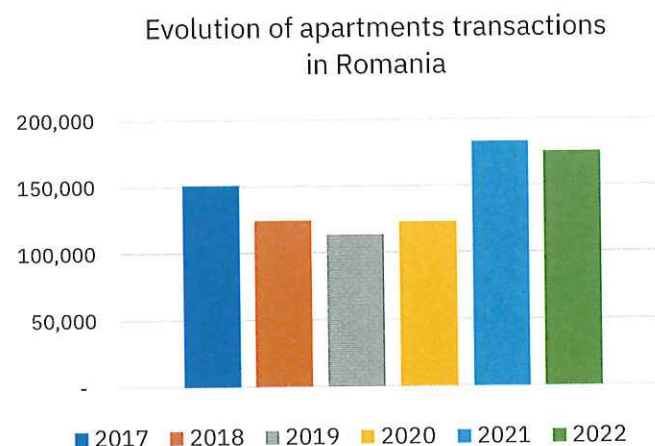
DEMAND

In 2022, the residential market followed its course, despite the uncertain economic situation: the number of transactions was a significant one, correlated with the fact that prices continued to rise until the middle of the year.

Considering housing as well as corresponding land, if the case, more than 700,000 properties were sold nationally, marking a slight increase of 1,500 transactions compared to the level recorded in 2021.

If we consider only housing, in 2022 a little over 175,000 units were traded in Romania, compared to the over 183,000 units sold last year, registering the highest level in the last five years. Thus, residential sales in 2022 marked a slight decline, of 4% compared to the previous year, according to the data provided by the National Real Estate Registry and Publicity Agency (ANCPI).

Of the total number of apartments sold last year, a new record of homes, namely 57,580, were traded in Bucharest, i.e. 33% of the total number of transactions in the country, compared to 52,000 units sold in the capital last year. The increase is almost 14% compared to 2021 in Bucharest.



REAL ESTATE RESIDENTIAL MARKET

PRICES AND COSTS

Q4 - 2021

Q4 - 2022

Quarterly rate of changes in prices for residential properties for sale, nationwide
(source: Imobiliare.ro)

+3,4%
Q4 2021 vs Q3 2021

-1,4%
Q4 2022 vs Q3 2022

Quarterly rate of changes in prices for residential properties for sale, nationwide
(source: Imobiliare.ro)

+12%
Q4 2021 vs Q4 2020

+4,1%
Q4 2022 vs Q4 2021

Annual rate of changes in prices for residential properties for sale, nationwide - existing (old) properties
(source: Imobiliare.ro)

+11,8%
Q4 2021 vs Q4 2020

+1,9%
Q4 2022 vs Q4 2021

Annual rate of changes in prices for residential properties for sale, nationwide - new properties
(source: Imobiliare.ro)

+16,5%
Q4 2021 vs Q4 2020

+6,1%
Q4 2022 vs Q4 2021

Cost index in constructions for residential buildings nationwide
(2015 = 100, source: IRI)

158,3
Sep. 2021

180,4
Sep. 2022

Source: Romanian Residential Market Report Q4 2022 – Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

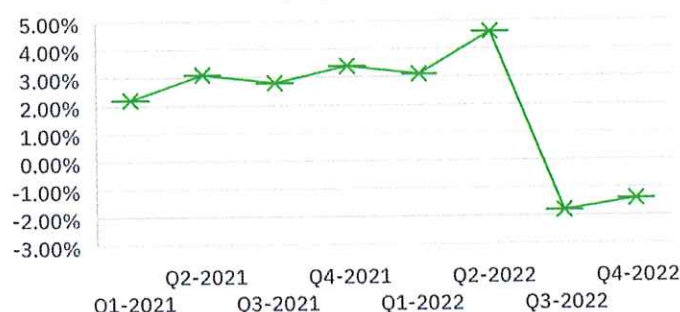
According to the "Report of the residential market in Romania Q4 2022" of analizeimobiliare.ro, the second half of 2022 brought decreases in average residential prices per 3 months: the last quarter of last year recorded a 1.4% decrease compared to the previous quarter, Q3 2022, which also marked a decrease of 1.8% compared to Q2 2022.

In contrast, the 12-month development marked the increase in quarterly asking prices for properties available for sale, nationally, of 4.1% in Q4 2022, three times lower than the growth rate in Q4 2021, when there had been a quarterly increase of 12%.

For newly built homes, price growth was higher - 6.1%, although this occurred at a slower pace than the previous year.

While in the fourth quarter of 2022 there was a 28% decrease in the demand for properties in large residential cities, the volume of mortgage loans increased by 13%, up to 21.7 billion lei at the end of 2022.

Evolution of quarterly increases for the listing values of residential properties (2021-2022)



Source: Romanian Residential Market Report Q4 2022 – Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

The real estate segment is currently going through a period of multiple challenges, affecting all the players involved, from real estate developers to end buyers. The consequences of the pandemic, the global political context and an often lacunae legislation, put the real estate market in front of real difficulties.

From the perspective of the developers, the difficulties reached three major pillars: the challenge of obtaining sustainable financing, the uncertainty caused by the suspension of PUZs and the development of new PUGs in the Capital and other cities in the country, and last but not least, the insolvency of buyers/tenants and their ineligibility for credit loans. Another trend in 2022 was related to rents: in large university towns, rents increased, and real estate became especially attractive, as a rental investment, with better returns than in previous years.

Considering the building materials crisis that started last year, strong inflation, but also the new regulations on the construction sector (nZEB obligation, for example) which involve additional investments, higher costs, we are witnessing a medium and long-term increase in residential prices. In Bucharest and other large cities, the supply of new homes will decrease in the medium term due to the reduced number of new permits granted in the last 2 years.

REAL ESTATE RESIDENTIAL MARKET

EVOLUTION OF ASKING PRICES IN 2022 IN MAJOR CITIES

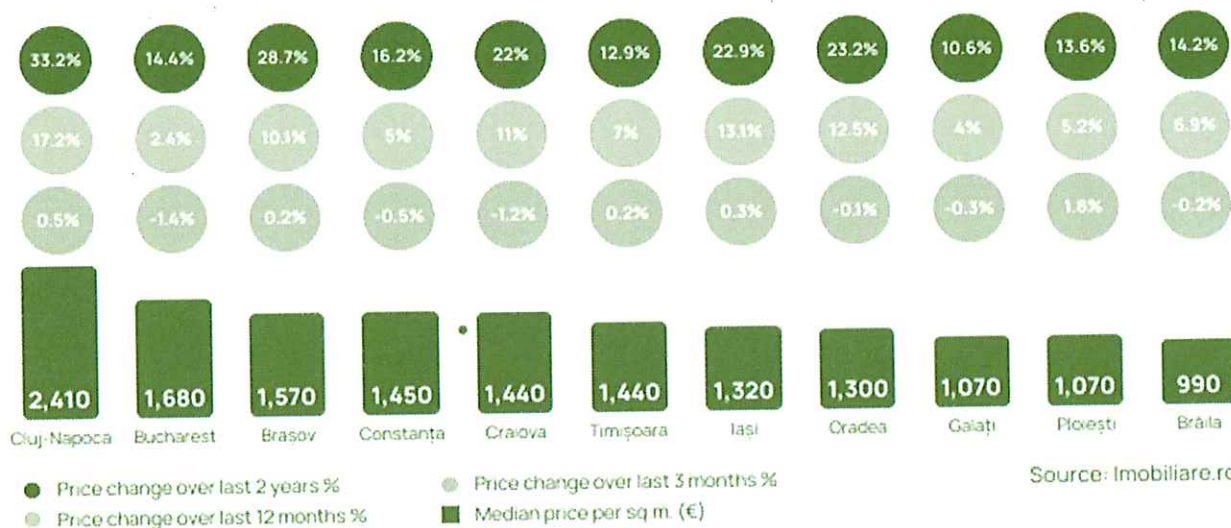
The year 2022 marked for the 11 large cities of the country which are monitored by imobiliare.ro, new annual increases in the prices requested for residential properties, between 2.4% in Bucharest and 17.2% in Cluj-Napoca.

Although in the last 3 months of 2022, prices evolution was negative in most of the large cities or insignificant (between -1.4% and 1.8%), the prices requested by sellers on the imobiliare.ro platform have registered significant increases in the last 2 years.

The most significant advance after 2 years took place in Cluj-Napoca (+33.2%), important margins also being recorded in Braşov (+28.7%), Oradea (+23.2%), Iaşi (+22.9%), Craiova (+22%), Constanţa (+16.2%) and Bucharest (+14.4%), respectively. Brăila (+14.2%), Ploieşti (+13.6%), Timişoara (+12.9%) and Galaţi (+10.6%) are on the next places in the list of price increases.

At the end of 2022, Cluj-Napoca with €2,410/sqm, Bucharest with €1,680/sqm and Braşov with €1,570/sqm were in the top 3 of average prices/useful sqm, followed by Constanţa (€1,450/sqm), Craiova (€1,440/sqm), Timişoara (€1,440/sqm), Iaşi (€1,320/sqm), Oradea (€1,300/sqm), Galaţi (€1,070/sqm) and Ploieşti (€1,070/sqm).

PRICE TRENDS ACROSS MAIN CITIES - APARTMENTS FOR SALE



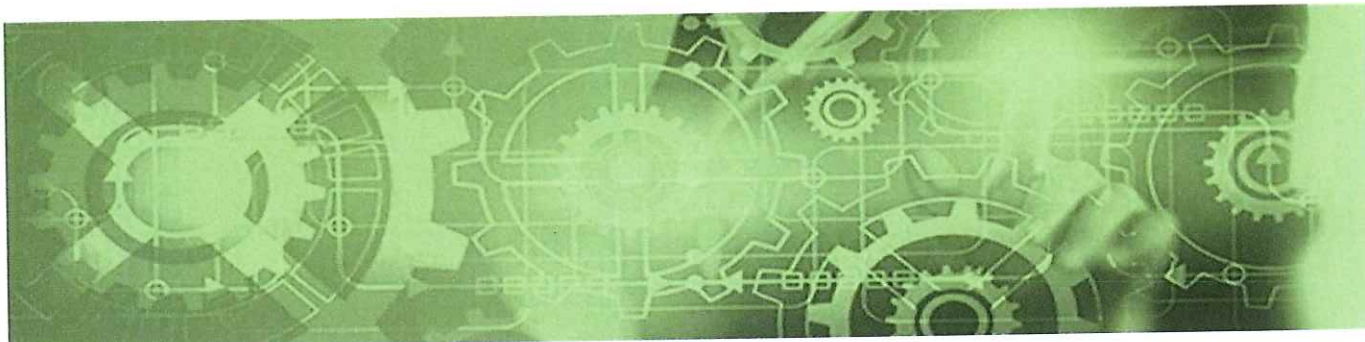
At the national level, the average amount requested for a home increased from 1,360 euro per usable square meter in January 2022 to 1,427 €/sqm in July, after which the increase moderated in the second half of the year, up to 1,420 €/sqm in December. The increase in prices thus entered a deceleration stage, the rate of growth being lower than that recorded in 2021.

In conclusion, although the year 2022 was characterized by a lot of uncertainty - on the one hand the panic generated by the conflict in the neighboring country, then the increase in the cost of living that culminated in unprecedented inflation and the increase in the cost of financing - the residential market in Romania showed potential of growth and consistency: there were price increases, even if stopped at the end of the year, but also volumes of residential transactions and home deliveries similar to those recorded in previous years.

Also, we continue to record a high percentage of housing overcrowding in Romania, being the European country with the highest number of people per housing unit, three times higher than the average of the European Union, which leads to a sufficient housing need of high, which exceeds the housing supply, decreasing in the medium and long term in the coming years.

STRATEGY HIGHLIGHTS

DEVELOPING SUSTAINABLE COMMUNITIES



SUSTAINABILITY FOCUS

- At the forefront of sustainable practices and building GREEN communities through ecological solutions, quality of construction and efficiency of consumption
- Excellent nZEB construction standards applicable to all new buildings
- Projects designed and built with international certification BREEAM
- Use of renewable energy sources, low emission energy sources, electric mobility and man powered mobility, extended green areas, parks and playgrounds, community centres and convenience services
- Reduced mobility (inside and outside the community) and impact on the environment

GEOGRAPHIC EXPANSION & PORTFOLIO DIVERSIFICATION

- Focus on affordable residential developed in large communities on large land plots of 10-50 ha
- Geographic expansion in main regional cities
- Diversified portfolio with office, retail, hospitality
- Complement with premium projects
- Quality Property and Facility management services after completion inclusive of automatization & digitalization for increased efficiency

INNOVATION AND VERTICAL INTEGRATION

- Vertical integration (construction companies, architecture firm) to streamline group activities, to improve quality and control over productions (timeline & costs) and optimizes project development process
- Launch of SPATZIOO, the property & facility management company, that supports the rental and facility management of completed units
- Impact Finance services to customers as financing intermediary meets their needs of obtaining bank loans
- Research and development of innovative solutions for construction with prefabricated elements for standardized buildings with faster development and economy of scale. Standardization translated in optimized set of buildings with embedded element of prefabricates as bath-pods, stairs, elevator shafts and others



STRATEGY HIGHLIGHTS

SUSTAINABILITY FOCUS- GEOGRAPHIC EXPANSION & PORTFOLIO DIVERSIFICATION- INNOVATION AND VERTICAL INTEGRATION



OBJECTIVES	PROGRESS 2022	PLAN 2023
GREENFIELD BANEASA RESIDENCE	- Starting/ continuing the construction works for 1,167 apartments - Completion and start of sale for 97 apartments - GREENFIELD PLAZA BANEASA construction finalised - Building permit for another 598 apartments in progress - Identified of land plots located in Greenfield Baneasa to be used for own production & use of renewable energy. Identify partner with the required expertise.	- Completion and start of sales for 732 apartments and start construction work for the remaining 435 out of the 1,167 authorised as of 31.12.22. - Operating and generating revenues from GREENFIELD PLAZA BANEASA - Obtaining the building permit for another 598 apartments - Final concept and start the process to obtain building permit for 2,061 apartments (estimated based on preliminary concepts) with already secured zoning permit. - Draft preliminary development concepts (residential and/or mixed use) for other plots of land located in Greenfield Baneasa (more than 52,000 sqm) - Start construction for project for production of renewable energy in GREENFIELD Băneasa
LUXURIA EXPOZITIEI	Start sales for the last 130 apartments of the project finalised in 2021	Continuing sales
BOREAL PLUS	- Continuing the construction works for the first 209 apartments. - Continue sale of villas - Obtained building permit for another 322 apartments	- Start of sale for 209 apartments - Continue sale of the remaining stock of villas - Starting the construction works for 132 apartments with existing building permit
GREENFIELD COPOU RESIDENCE	Bulding permit for 1,062 apartments in progress	- Obtaining the building permit for 1,062 apartments - Starting the construction works for the first 300 apartments - Starting the construction of GREENFIELD COPOU PLAZA

STRATEGY HIGHLIGHTS

SUSTAINABILITY FOCUS- GEOGRAPHIC EXPANSION & PORTFOLIO DIVERSIFICATION- INNOVATION AND VERTICAL INTEGRATION

OBJECTIVES	PROGRESS 2022	PLAN 2023
GREENFIELD PLAZA & GREENFIELD WEST	- Preliminary development concepts to secure best use of land - Preparation to start the authorization process	- Improvement of existing PUD - Finalizing the development concepts and design - Continuing the authorisation process
ARIA VERDI	Preliminary development concepts to secure best use of land	- Improvement of existing PUD - Finalizing the development concepts and design - Preparation to start the authorization process
Identifying new locations for developments	Negotiation & due dilligence started for potential land aquisitions	Land acquisition for developments in Bucharest and other cities throughout the country
Vertical integration	- Aquisition of 51.01% shares of RCTI Company SRL a construction company - Set-up of Impact Alliance Architecture SRL a 51% owned subsidiary for arhitecture and construction design services	- Set-up of 51% owned subsidiary Impact Alliance Moldova SRL a construction company for IMPACT Iasi projects - Further strengthening of the vertical structure of the Group potential new group companies and/ or new partnerships (i.e.for prefabricates including bath pods)



FINANCIAL RESULTS

Consolidated			
RON thousand	12M 2022	12M 2021	Var %
Revenues	219,199	137,585	59%
Gross profit	70,691	49,846	42%
Gross margin %	32%	36%	(11%)
Other (expenses)/revenue net	38,379	48,902	(22%)
Other (expenses)/revenue as % of revenue from real estate	(18%)	(36%)	(51%)
EBITDA	111,393	99,907	11%
EBITDA margin %	51%	73%	(30%)
EBIT	109,070	98,748	10%
EBIT margin %	50%	72%	(31%)
Net result	84,767	78,799	8%
Net result margin %	39%	57%	(32%)

Source: Audited IFRS consolidated financial statements as at 31 December 2022

Revenues and gross profit recorded in 2022 reflect the current stage of **IMPACT**'s activity, namely a new development cycle translating into low completed inventory for which sales and related revenues can be recorded, especially for GREENFIELD BĂNEASA (the product addressed to the middle segment of the residential market) that was the driver for **IMPACT**'s revenues in previous periods. During 2022 **IMPACT** finalized Panoramic 1 Project, within Greenfield Băneasa, by completing a total of 97 units.

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 recognized as revenues.

The **Gross margin for 2022** decreased due to market conditions.

EBITDA increased in 2022 compared with 2021 by 5%, following a cost optimization process.

During 2022 the Group recorded an increase in sales of dwellings - **275 units vs. 183 units** sold in 2021: GREENFIELD BĂNEASA – 110 units vs. 39 units and LUXURIA EXPOZITIEI - 161 units vs. 140 units sold in 2021.

The average selling price increased in 2022 to **1,577 EUR/sqm** compared to 1,491 EUR/sqm in 2021.



FINANCIAL RESULTS

Consolidated			
RON thousand	31-Dec-2022	31-Dec-2021	Var %
Non-current assets, of which	727,767	587,318	24%
Investment property	653,725	571,882	14%
Property, plant and equipment	65,648	15,215	331%
Goodwill	3,543	-	n.a
Current assets, of which	715,595	617,094	16%
Inventories	617,698	538,922	15%
Trade and other receivables	25,561	19,127	34%
Cash and cash equivalents	55,108	42,037	31%
Total assets	1,443,362	1,204,412	20%
Liabilities, of which	553,742	487,558	14%
Loans and borrowings	387,765	337,033	15%
Trade and other payables	45,096	80,747	(44%)
Equity	889,620	716,854	24%
Total equity and liabilities	1,443,362	1,204,412	20%

Source: Audited IFRS consolidated financial statements as at 31 December 2022

ASSETS

Investment property increased due to the commissioning of Greenfield Plaza and fair value adjustment of land bank.

IMPACT recorded the appreciation of the market value of the land from investment property based on the revaluations made by Colliers Valuation and Advisory SRL as at 31 December 2022.

The commissioning of **IMPACT**'s Headquarter and Wellness Club impacted Property, plant and equipment together with the first-time inclusion of RCTI's PPE.

Inventories increased by 15% following the construction works on new phases in GREENFIELD BĂNEASA and finalized dwellings in Boreal Plus Constanta.

Trade and other receivable increased as at 31 December 2022 following inclusion of RCTI receivables.

EQUITY AND LIABILITIES

Equity reached 62% of total assets due to two private placements in value of RON 77.7 mil as well as incorporation of 2022 net profit of RON 82,747 thousand.

As at 31 December 2022 **IMPACT** registered an increase of bank loans, in order to support the development activity of projects within Boreal Plus as well as GREENFIELD Băneasa.

Debt to assets ratio decreased to **27%** as at 31 December 2022, compared with 28% as at 31 December 2021.



BOARD OF DIRECTORS AND EXECUTIVE MANAGEMENT

BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors represents the decision-making body with regard to all matters that are significant for **IMPACT Developer & Contractor** in its entirety. The Board of Directors shall delegate **IMPACT Developer & Contractor** management competences under the terms and to the extent provided for by law and by the Articles of Association.

The Board of Directors shall perform all acts that are necessary and useful in order to achieve **IMPACT Developer & Contractor's** business object, except for the ones provided for by law in the competence area of the General Meeting of Shareholders and the ones delegated to the chief executive officer.

The Board of Directors is structured in such manner as to allow its duties to be fulfilled with due diligence. The Board of Directors shall meet on a regular basis in order to ensure the fulfilment of its duties in an efficient manner. There is a clear distribution of responsibilities between the Board of Directors and the executive management.

On 21 April 2021, in the General Shareholders' Meeting, the members of the Board of Directors of **IMPACT Developer & Contractor** were elected for a term of four years (28 April 2021 – 28 April 2025), namely: Iuliana Mihaela Urdă (Chairman of the Board of Directors), Alina Scarlat, Daniel Pandeale, Intrepid Gem SRL (Petru Văduva) and Sorin Apostol. There were no changes regarding the members of the Board of Directors in 2022.

The Board of Directors has 5 members:

- Iuliana-Mihaela Urdă, Director, Chairmen of the Board of Directors
- Intrepid Gem SRL through Petru Văduva, Director
- Ruxandra-Alina Scarlat, Director
- Sorin Apostol, Director
- Daniel Pandeale, Director



BOARD OF DIRECTORS AND EXECUTIVE MANAGEMENT

EXECUTIVE MANAGEMENT

On 28th April 2021, the Board of Directors of **IMPACT Developer & Contractor** decided to appoint Mr. Constantin Sebeșanu as General Manager for a term of four years.

Mr. Constantin Sebeșanu will continue **IMPACT** development strategy at the level of existing projects, as well as the initiation of new projects to strengthen the top position **IMPACT** currently holds in the residential market.

On 1st January 2022, **IMPACT** has recruited Mr. Claudiu Bistriceanu for the position of Chief Financial Officer.

Starting with 1st January 2022, the persons empowered to represent the company are the General Manager – Mr. Constantin Sebeșanu, together with the Executive Manager – Mr. Sorin Apostol.



MAIN RISKS AND UNCERTAINTIES THAT MAY AFFECT IMPACT's ACTIVITY

Risk	Management
Market risk	The global and local economic instability might have a negative effect upon IMPACT's cash holdings. This issue is closely monitored and necessary actions are taken to ensure IMPACT's stability. The slowdown of the economic growth and consumption in Romania might have a negative effect upon IMPACT's activity. IMPACT takes necessary actions to make sure that its products remain attractive and are adjusted to the market requirements.
Legal environment	The legal changes, the amendments to the permit obtaining procedure might have negative effects upon IMPACT's activity. Such changes and the effects upon IMPACT's activity are constantly monitored by IMPACT.
Credit risk	As a real estate developer, IMPACT relies on equity and funding obtained from third parties for the project's development. The limitation of access to financing might have negative effects upon IMPACT's capacity to develop new project. The management of IMPACT constantly monitors this issue and strives to diversify IMPACT's financing sources. A significant share of IMPACT's clients resort to bank loans for the acquisition of residences. Any strengthening of the conditions for the bank loans might have negative effects upon the apartment sales. IMPACT takes all necessary measures to mitigate the negative effects of such regulatory changes upon its activity.
Currency risk	A significant increase of the foreign exchange rate for EUR might result in higher payments for loans, bonds and acquisitions made in relation to the construction works expressed in EUR. The main liabilities expressed in EUR are the bonds, the loan obtained for project financing and the construction agreements with the general contractor.
Geographic risk	IMPACT's activity is concentrated in Bucharest. The geographical risk will be mitigated by expanding developments in Constanta, Iasi and other important cities in the country.

CORPORATE GOVERNANCE

Corporate governance complies with the Romanian legislation in force, aiming to ensure both accuracy and transparency in terms of **IMPACT**'s outcomes, and equal access of all shareholders to relevant information on **IMPACT**.

IMPACT Developer & Contractor is managed under unitary system, its management being provided by the Chief Executive Officer, Mr. Constantin Sebeșanu, along with the Chief Executive Officer.

Corporate governance elements are implemented within **IMPACT Developer & Contractor**, pursuant to the Code of Corporate Governance adopted by the Board of the Stock Exchange in 2016.

IMPACT Developer & Contractor has made and shall make all professional, legal and administrative endeavors required in order to ensure alignment with the provisions of the Code of Corporate Governance and the transparent presentation of such results.

IMPACT Developer & Contractor publishes in a dedicated section of its website details on the sessions of the General Meeting of Shareholders, specifically summons, materials/documents on the agenda, special power-of-attorney forms, correspondence voting forms, decision drafts.

Moreover, **IMPACT Developer & Contractor** informs all shareholders immediately after a session of the General Meeting of Shareholders, via its website dedicated section, about the decisions adopted in the General Meeting of Shareholders and the detailed result of the voting. **IMPACT Developer & Contractor** also makes available for the shareholders / investors current reports, releases, the financial schedule, annual, half-yearly, quarterly reports. Direct relation with the investors is ensured by an appointed person, dedicated to informing the shareholders depending on their questions addressed in writing or by telephone.

Information on corporate governance are reported from time to time in the corporate governance statement included in the annual report and permanently updated by current reports and the website.

Along the years, **IMPACT Developer & Contractor** complied with the provisions of Corporate Governance Code and currently carries out arrangements to comply with the provisions of the New Corporate Governance Code as well.

The Board of Directors met 45 times in 2022.



Independent members of the Board of Directors

- Inrepid Gem SRL, through Petru Văduva
- Ruxandra-Alina Scarlat
- Daniel Pandeale

CORPORATE GOVERNANCE

CODES AND POLICIES

IMPACT Developer & Contractor has adopted the following documents on which corporate governance is based since 2014:

- Anticorruption code
- Code of conduct
- **IMPACT Developer & Contractor's** ethical values
- Health and safety policy
- Reporting policy

IMPACT'S INTERNAL CONTROL IS PERFORMED:

- via the Procurement Department: the agreements shall be signed by the Legal Department, Procurement Manager, Chief Financial Officer and Chief Executive Officer;
- by the verification of the sale agreements by the Legal and Finance Departments; the agreements shall be signed by the Chief Executive Officer and the Chief Financial Officer, or by proxies with special power of attorney;
- by preventive financial control, whereby the agreements' compliance is checked;
- by following up the payments to be checked by Preventive Financial Control and approved by the Chief Financial Officer and the Chief Executive Officer;
- by the implementation of the codes of conduct and ethics that are required in business and specific procedures that are enforced and applicable to all directors, managers, administrators, persons having control or management roles, employees, auditors, business partners, collaborators. Thus, **IMPACT** applies the Anticorruption Policy, the Code of Conduct, the Essential Ethic Values Policy, the Health and Safety Policy, the Labor Law, the Environment Protection, the Reporting Policy.

AUDITOR OF IMPACT

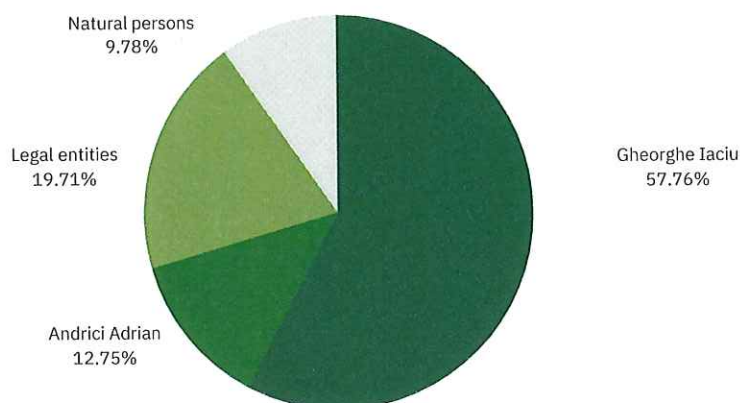
Ernst & Young S.R.L. was appointed by the decision of the General Meeting of Shareholders dated 21 April 2021, to audit the financial statements for 2022, prepared under the responsibility of **IMPACT Developer & Contractor's** management according to the international standards – IFRS (including the consolidated financial statements). The auditors' liability towards **IMPACT Developer & Contractor** and the General Meeting of Shareholders shall be determined and limited according to the law and the agreement concluded with them.

In 2022 the statutory auditor Ernst & Young Assurance Services SRL had a contractual statutory audit fee of EUR 114,000 (2021: EUR 100,000) (for the statutory audit of the consolidated and standalone annual financial statements of the Company and of its Romanian subsidiaries, as well as for the financial statements in ESEF digital format). Services contracted with the statutory auditor other than audit services were of EUR 5,000 (2021: EUR 9,500), representing the other assurance services in relation to certain reports issued by the Company that are not prohibited by article 5(1) of Regulation (EU) no. 537/2014 of the European Parliament and of the Council.

Iuliana Mihaela Urdă
Chairman of the Board of Directors

IMPACT ON THE CAPITAL MARKET

IMPACT D&C shareholders' structure as of 31 Dec 2022



As per the information provided by the Central Repository, on 31 Dec 2022, 80.29% of the shares were held by natural persons and 19.71% of the shares were held by legal entities.

IMPACT Developer & Contractor is listed on the Bucharest Stock Exchange since 1996.

As of 2006, its shares, currently accounting to 2,365,679,951, are listed in the 1st category of the Bucharest Stock Exchange, and since January 2015, **IMPACT Developer & Contractor** shares are traded in the Premium category, according to the new segmentation of the Bucharest Stock Exchange. There are no restrictions for the security transfer, there are no restrictions for the voting rights, and there are no holders of securities with special control rights.

CHANGES IN SHARE CAPITAL STRUCTURE IN 2022

As at 31 December 2022, the share capital of **IMPACT Developer & Contractor** consisted of a number of 2,365,679,951 shares with a nominal value of RON 0.25 / share. In 2021, there were changes in the share capital of **IMPACT Developer & Contractor** as presented below.

- On 01.02.2022, a 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.
- On 19.08.2022, the subscription stage in private placement approved by the Decision of the Board of Directors of 17.08.2022 ended. Within it, 42,756,138 shares were subscribed.

IMPACT ON THE CAPITAL MARKET

DIVIDEND GRANTED IN THE LAST 4 YEARS

- In 2019 the granting of dividends for 2018 was decided, at 0.034 RON / share, amounting to a total of mRON 9.3 (according to the Decision of the General Meeting of Shareholders dated 24 April 2019)
- In 2020 the granting of dividends for 2019 was decided, at 0.04 RON / share, amounting to a total of mRON 10.7 (according to the Decision of the General Meeting of Shareholders dated 28 April 2020)
- In 2021, free shares were granted in a 1: 2 ratio following the changes in the share capital
- In 2022, free shares were granted in a 2:5 ratio following the changes in the share capital

SHARES HELD BY THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS ON 31 DEC 2022

- Mrs. Iuliana Mihaela Urdă holds 0.08% of **IMPACT Developer & Contractor** shares, specifically a number of 1,819,343 shares
- Intrepid Gem SRL holds 0.06% of **IMPACT Developer & Contractor** shares, specifically a number of 1,343,200 shares
- Mrs. Ruxandra-Alina Scarlat holds 0.09% of **IMPACT Developer & Contractor** shares, specifically a number of 2,030,600 shares
- Mr. Daniel Pandele holds 2.14% of **IMPACT Developer & Contractor** shares (0.30% as natural person and 1.83% through Danielis Star Company), specifically a total number of 50,550,000 shares
- Mr. Sorin Apostol holds 3.11% of **IMPACT Developer & Contractor** shares, specifically a total number of 75,593,336 shares.

STATUS OF SHARES REDEEMED AS AT 31 DEC 2022

- In 2022, share redemption programs were ongoing in accordance with EGSM resolution of April 21, 2021 (maximum 3,460,000 shares) and OGSM resolution of 21.04.2021 (maximum 1,1,00,000).
- Shares redeemed during 2022 – 1,632,621 shares
 - Redeemed shares balance as at 31 December 2022 – 738,541 shares
 - Shares granted to employees and members of the Board of Directors in 2022 – 2,265,000 shares.



EPRA NET ASSET VALUE

In October 2019, the European Public Real Estate Association ('EPRA') published new performance measures for EPRA Net Assets that are replacing the previous EPRA Net Assets measure.

Three new measures of net asset value were introduced: Net Reinvestment Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) and Net Disposal Value (NDV).

The Net Asset Value as per the IFRS consolidated financial statements and EPRA

METRICS	31-Dec-2021	31-Dec-2022
Price per share (RON)	0.700	0.360
Number of shares (IMPACT Developer & Contractor)	1,575,000,000	2,365,679,951
Market capitalization (RON thousand)	1,102,500	851,644,782
IFRS (consolidated)		
Net profit (RON thousand)	78,800	84,767
Net asset value ("NAV", RON thousand)	716,854	889,620
Profit per share (RON)	0.0500	0.0358
NAV/Share (RON)	0.4551	0.3761
EPRA Net Asset Value (consolidated)		
EPRA NRV (RON thousands)	1,044,043	1,219,328
EPRA NTA (RON thousands)	1,009,577	1,178,265
EPRA NDV (RON thousands)	975,553	1,138,270
EPRA NRV/Share (RON)	0.6629	0.5154
EPRA NTA/Share (RON)	0.6410	0.4981
EPRA NDV/Share (RON)	0.6194	0.4812

*European Public Real Estate Association

The EPRA value as at 31 December 2021-2022 was determined based on the valuations performed by Colliers Valuation and Advisory (the investment value and the market approach where the investment value has not been determined), except for the items specified below.

The reconciliation between the Net Book Assets according to the IFRS consolidated financial statements and the EPRA standard is presented below.

	RON thousands	RON thousands	RON thousands	RON thousands	RON thousands	RON thousands
	31-Dec-22			31-Dec-21		
EPRA Net Asset Value Metrics RON thousands	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	889,620	889,620	889,620	716,854	716,854	716,854
Include*:	-	-	-	-	-	-
ii.a) Revaluation of IP (if IAS 40 cost option is used)	-	-	-	12,453	12,453	12,453
ii.b) Revaluation of IPUC (if IAS 40 cost option is used)	-	-	-	-	-	-
ii.c) Revaluation of other non-current investments	35,884	35,884	35,884	-	-	-
iii) Revaluation of tenant leases held as finance leases	-	-	-	-	-	-
iv) Revaluation of trading properties	216,310	216,310	216,310	246,247	246,247	246,247
Diluted NAV at Fair Value	1,141,813	1,141,813	1,141,813	975,553	975,553	975,553
Exclude*:	-	-	-	-	-	-
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	81,058	40,529	-	68,490	34,245	-
vi) Fair value of financial instruments	-	-	-	-	-	-
vii) Goodwill as a result of deferred tax	-	-	-	-	-	-
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet	(3,543)	(3,543)	(3,543)	-	-	-
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet	-	(534)	-	-	(221)	-
NAV	1,219,328	1,178,265	1,138,270	1,044,043	1,009,577	975,553
Fully diluted number of shares	2,365,680	2,365,680	2,365,680	1,575,000	1,575,000	1,575,000
NAV per share	0.5154	0.5154	0.5154	0.6629	0.6410	0.6194

EPRA NET ASSET VALUE

II).C) REVALUATION OF OTHER NON-CURRENT INVESTMENTS

Other non-current investments held at cost under IAS 16 and restated under EPRA NAV to fair value include the Office building and the Wellness Club from Greenfield Băneaza Plaza.

II) REVALUATION OF TRADING PROPERTIES

The trading properties/finished goods (e.g. dwellings) refer to completed phases of GREENFIELD BĂNEASA, LUXURIA EXPOZIȚIEI and BOREAL PLUS.

The increase/difference between the market value and the book value of apartments at the reporting date (the lowest value between the cost and the net realizable value) was included in the Net Asset Value according to EPRA. The market value was determined by using **a)** the value of the pre-sale agreements and reservations existing on 31 December 2022 and **b)** the revaluations made by Colliers (market approach) for the units for which no pre-sale and reservation contracts were concluded as at 31 December 2022.

The land held as inventory where GREENFIELD BĂNEASA, GREENFIELD COPOU and BOREAL PLUS are developed were revalued by Colliers by using both the investment value method and the market comparison method as at 31 December 2022.

The adjustment was made to reflect the market value of the plots of land included in inventories, as they are held in the IFRS financial statements at the value from the date on which they were included in inventory. For the market value, the investment value determined by Colliers was mainly used.

IV) DEFERRED TAX IN RELATION TO FAIR VALUE GAINS OF IP

The deferred tax recorded in the IFRS financial statements mainly resulted from the difference between the book value and the tax value of investment properties (plots of land). This is fully adjusted for EPRA NRV, 50% adjusted for EPRA NTA and nil adjustment for EPRA NDV.

V) INTANGIBLES AS PER THE IFRS FINANCIAL STATEMENTS

Intangibles are fully adjusted for EPRA NTA. No adjustment is required for EPRA NRV and EPRA NDV.

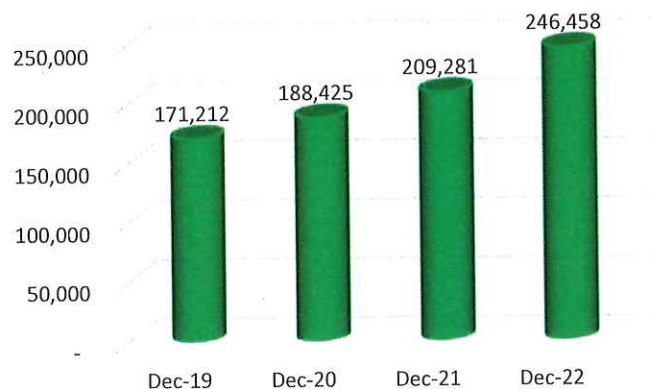


KEY PERFORMANCE INDICATORS

Total adjusted assets
(in EUR thousand)



EPRA Net Reinstatement Value
(in EUR thousand)



EPRA = European Public Real Estate Association

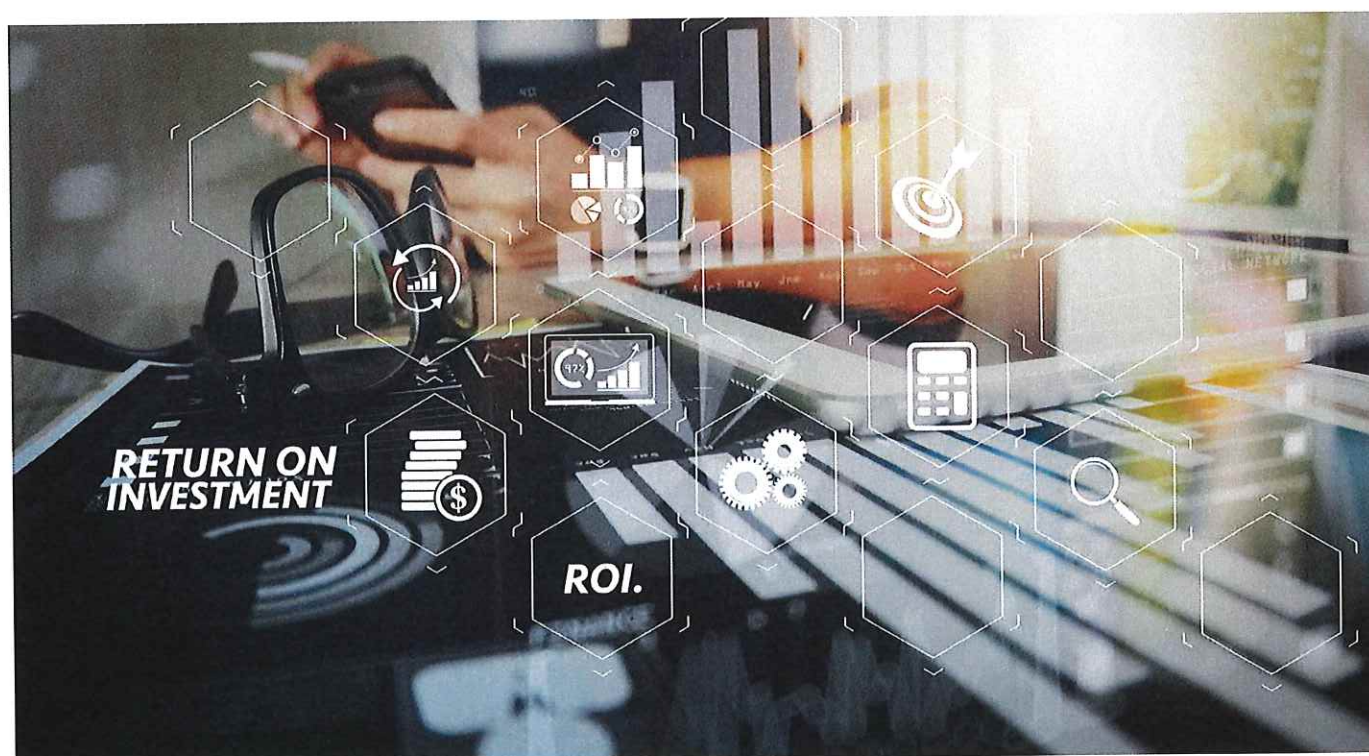
EPRA Net Reinstatement Value = EPRA NRV values are determined in accordance with the EPRA standards being disclosed in the Company's annual and quarterly reports.

Total Adjusted Assets = assets adjusted to Fair Value according to EPRA guidelines

The amounts are translated in EUR at the NBR average and closing RON/EUR foreign exchange rate for each period.

Total value of assets adjusted to fair value in accordance with EPRA standards increased to EUR 342,716 thousands as at 31 December 2022, or by 16% compared with 31 December 2021.

As of 31 December 2022, the EPRA Net Reinstatement Value (NRV) increase to EUR 246,458 thousands, or by 18% compared with the value as at 31 December 2021.



APPENDIX 1

STAGE OF IMPLEMENTATION OF THE CORPORATE GOVERNANCE CODE

The status of implementation of the provisions of the Corporate Governance Code of the Bucharest Stock Exchange on 31 Dec 2022	Implementation YES / NO / Under implementation /Partial	Reason for non-compliance and expected compliance measures
Section A – Responsibilities		
A.1. All companies should have internal regulation of the Board which includes terms of reference/responsibilities for Board and key management functions of the company, applying, among others, the General Principles of Section A.	YES	
A.2. Provisions for the management of conflict of interest should be included in Board regulation. In any event, members of the Board should notify the Board of any conflicts of interest which have arisen or may arise and should refrain from taking part in the discussion (including by not being present where this does not render the meeting non-quorate) and from voting on the adoption of a resolution on the issue which gives rise to such conflict of interest.	YES	
A.3. The Board of Directors or the Supervisory Board should have at least five members.	YES	
A.4. The majority of the members of the Board of Directors should be non-executive. At least one member of the Board of Directors or Supervisory Board should be independent, in the case of Standard Tier companies. Not less than two non-executive members of the Board of Directors or Supervisory Board should be independent, in the case of Premium Tier Companies. Each member of the Board of Directors or Supervisory Board, as the case may be, should submit a declaration that he/she is independent at the moment of his/her nomination for election or re-election as well as when any change in his/her status arises, by demonstrating the ground on which he/she is considered independent in character and judgement in practice and according to the following criteria:	YES	
A.4.1. Not to be the CEO/executive officer of the company or of a company controlled by it and not have been in such position for the previous five years;	YES	
A.4.2. Not to be an employee of the company or of a company controlled by it and not have been in such position for the previous five (5) years;	YES	
A.4.3. Not to receive and not have received additional remuneration or other advantages from the company or from a company controlled by it, apart from those corresponding to the quality of non-executive director;	YES	

APPENDIX 1

STAGE OF IMPLEMENTATION OF THE CORPORATE GOVERNANCE CODE

The status of implementation of the provisions of the Corporate Governance Code of the Bucharest Stock Exchange on 31 Dec 2022	Implementation YES / NO / Under implementation /Partial	Reason for non-compliance and expected compliance measures
Section A – Responsibilities		
A.4.4. Is not or has not been an employee of, or has not or had not any contractual relationship, during the previous year, with a significant shareholder of the company, controlling more than 10% of voting rights or with a company controlled by it;	YES	
A.4.5. Not to have and not have had during the previous year a business or professional relationship with the company or with a company controlled by it, either directly or as a customer, partner, shareholder, member of the Board/ Director, CEO/executive officer or employee of a company having such a relationship if, by its substantial character, this relationship could affect his/her objectivity;	YES	
A.4.6. Not to be and not have been in the last three years the external or internal auditor or a partner or salaried associate of the current external financial or internal auditor of the company or a company controlled by it;	YES	
A.4.7. Not to be a CEO/executive officer in another company where another CEO/executive officer of the company is a non-executive director;	YES	
A.4.8. Not to have been a non-executive director of the company for more than twelve years;	YES	
A.4.9. Not to have family ties with a person in the situations referred to at points A.4.1. and A.4.4.	YES	
A.5. A Board member's other relatively permanent professional commitments and engagements, including executive and non-executive Board positions in companies and not-for-profit institutions, should be disclosed to shareholders and to potential investors before appointment and during his/her mandate.	YES	
A.6. Any member of the Board should submit to the Board, information on any relationship with a shareholder who holds directly or indirectly, shares representing more than 5% of all voting rights. This obligation concerns any kind of relationship which may affect the position of the member on issues decided by the Board.	YES	

APPENDIX 1

STAGE OF IMPLEMENTATION OF THE CORPORATE GOVERNANCE CODE

The status of implementation of the provisions of the Corporate Governance Code of the Bucharest Stock Exchange on 31 Dec 2022	Implementation YES / NO / Under implementation /Partial	Reason for non-compliance and expected compliance measures
A.7. The company should appoint a Board secretary responsible for supporting the work of the Board.	NO	The Board of Directors manages the documents / activities with the support of the secretariat and the legal department, which provides logistical support for the organization and conduct of the Board meetings
A.8. The corporate governance statement should inform on whether an evaluation of the Board has taken place under the leadership of the chairman or the nomination committee and, if it has, summarize key action points and changes resulting from it. The company should have a policy/guidance regarding the evaluation of the Board containing the purpose, criteria and frequency of the evaluation process.	Partial	Members of the Board of Directors are assessed annually in accordance with performance indicators defined in their internal policies and mandate contracts. The Board will re-examine the A8 requirements in 2023, mainly with regard to the Board of Directors' assessment policy.
A.9. The corporate governance statement should contain information on the number of meetings of the Board and the committees during the past year, attendance by directors (in person and in absentia) and a report of the Board and committees on their activities.	YES	
A.10. The corporate governance statement should contain information on the precise number of the independent members of the Board of Directors or of the Supervisory Board.	YES	
A.11. The Board of Premium Tier companies should set up a nomination committee formed of non-executives, which will lead the process for Board appointments and make recommendations to the Board. The majority of the members of the nomination committee should be independent.	YES	

Section B – Risk management and internal control system

B.1. The Board should set up an audit committee, and at least one member should be an independent non-executive. The majority of members, including the chairman, should have proven an adequate qualification relevant to the functions and responsibilities of the committee. At least one member of the audit committee should have proven and adequate auditing or accounting experience. In the case of Premium Tier companies, the audit committee should be composed of at least three members and the majority of the audit committee should be independent.	YES	
B.2. The audit committee should be chaired by an independent non-executive member.	YES	

APPENDIX 1

STAGE OF IMPLEMENTATION OF THE CORPORATE GOVERNANCE CODE

The status of implementation of the provisions of the Corporate Governance Code of the Bucharest Stock Exchange on 31 Dec 2022	Implementation YES / NO / Under implementation /Partial	Reason for non-compliance and expected compliance measures
B.3. Among its responsibilities, the audit committee should undertake an annual assessment of the system of internal control.	Under implementation	The evaluation of the internal control system for 2022 is ongoing. In 2023, the evaluation committee will present the conclusion, recommendations and the related action plan (if the case).
B.4. The assessment should consider the effectiveness and scope of the internal audit function, the adequacy of risk management and internal control reports to the audit committee of the Board, management's responsiveness and effectiveness in dealing with identified internal control failings or weaknesses and their submission of relevant reports to the Board.	YES	
B.5. The audit committee should review conflicts of interests in transactions of the company and its subsidiaries with related parties.	YES	
B.6. The audit committee should evaluate the efficiency of the internal control system and risk management system.	YES	
B.7. The audit committee should monitor the application of statutory and generally accepted standards of internal auditing. The audit committee should receive and evaluate the reports of the internal audit team.	YES	
B.8. Whenever the Code mentions reviews or analysis to be exercised by the Audit Committee, these should be followed by cyclical (at least annual), or ad-hoc reports to be submitted to the Board afterwards.	YES	
B.9. No shareholder may be given undue preference over other shareholders with regard to transactions and agreements made by the company with shareholders and their related parties.	YES	
B.10. The Board should adopt a policy ensuring that any transaction of the company with any of the companies with which it has close relations, that is equal to or more than 5% of the net assets of the company (as stated in the latest financial report), should be approved by the Board following an obligatory opinion of the Board's audit committee, and fairly disclosed to the shareholders and potential investors, to the extent that such transactions fall under the category of events subject to disclosure requirements.	YES	
B.11. The internal audits should be carried out by a separate structural division (internal audit department) within the company or by retaining an independent third-party entity.	YES	

APPENDIX 1

STAGE OF IMPLEMENTATION OF THE CORPORATE GOVERNANCE CODE

The status of implementation of the provisions of the Corporate Governance Code of the Bucharest Stock Exchange on 31 Dec 2022	Implementation YES / NO / Under implementation /Partial	Reason for non-compliance and expected compliance measures
B.12. To ensure the fulfillment of the core functions of the internal audit department, it should report functionally to the Board via the audit committee. For administrative purposes and in the scope related to the obligations of the management to monitor and mitigate risks, it should report directly to the chief executive officer.	YES	
Section C – Fair rewards and motivation		
C.1. The company should publish a remuneration policy on its website and include in its annual report a remuneration statement on the implementation of this policy during the annual period under review.		
The remuneration policy should be formulated in such a way that allows stakeholders to understand the principles and rationale behind the remuneration of the members of the Board and the CEO, as well as of the members of the Management Board in two-tier board systems. It should describe the remuneration governance and decision-making process, detail the components of executive remuneration (i.e. salaries, annual bonus, long term stock-linked incentives, benefits in kind, pensions, and others) and describe each component's purpose, principles and assumptions (including the general performance criteria related to any form of variable remuneration). In addition, the remuneration policy should disclose the duration of the executive's contract and their notice period and eventual compensation for revocation without cause.	YES	
The remuneration report should present the implementation of the remuneration policy vis-à-vis the persons identified in the remuneration policy during the annual period under review.		
Any essential change of the remuneration policy should be published on the corporate website in a timely fashion.		
Section D – Building value through investors' relations		
D.1. The company should have an Investor Relations function - indicated, by person (s) responsible or an organizational unit, to the general public. In addition to information required by legal provisions, the company should include on its corporate website a dedicated Investor Relations section, both in Romanian and English, with all relevant information of interest for investors, including:	YES	
D.1.1. Principal corporate regulations: the articles of association, general shareholders' meeting procedures;	YES	

APPENDIX 1

STAGE OF IMPLEMENTATION OF THE CORPORATE GOVERNANCE CODE

The status of implementation of the provisions of the Corporate Governance Code of the Bucharest Stock Exchange on 31 Dec 2022	Implementation YES / NO / Under implementation /Partial	Reason for non-compliance and expected compliance measures
D.1.2. Professional CVs of the members of its governing bodies, a Board member's other professional commitments, including executive and non-executive Board positions in companies and not-for-profit institutions;	YES	
D.1.3. Current reports and periodic reports (quarterly, semi-annual and annual reports) – at least as provided at item D.8 – including current reports with detailed information related to non-compliance with the present Code;	YES	
D.1.4. Information related to general meetings of shareholders: the agenda and supporting materials; the procedure approved for the election of Board members; the rationale for the proposal of candidates for the election to the Board, together with their professional CVs; shareholders' questions related to the agenda and the company's answers, including the decisions taken;	YES	
D.1.5. Information on corporate events, such as payment of dividends and other distributions to shareholders, or other events leading to the acquisition or limitation of rights of a shareholder, including the deadlines and principles applied to such operations. Such information should be published within a timeframe that enables investors to make investment decisions;	YES	
D.1.6. The name and contact data of a person who should be able to provide knowledgeable information on request;	YES	
D.1.7. Corporate presentations (e.g. IR presentations, quarterly results presentations, etc.), financial statements (quarterly, semi-annual, annual), auditor reports and annual reports.	YES	
D.2. A company should have an annual cash distribution or dividend policy, proposed by the CEO or the Management Board and adopted by the Board, as a set of directions the company intends to follow regarding the distribution of net profit. The annual cash distribution or dividend policy principles should be published on the corporate website.	YES	

APPENDIX 1

STAGE OF IMPLEMENTATION OF THE CORPORATE GOVERNANCE CODE

The status of implementation of the provisions of the Corporate Governance Code of the Bucharest Stock Exchange on 31 Dec 2022	Implementation YES / NO / Under implementation /Partial	Reason for non-compliance and expected compliance measures
D.3. A company should have adopted a policy with respect to forecasts, whether they are distributed or not. Forecasts means the quantified conclusions of studies aimed at determining the total impact of a list of factors related to a future period (so called assumptions): by nature such a task is based upon a high level of uncertainty, with results sometimes significantly differing from forecasts initially presented. The policy should provide for the frequency, period envisaged, and content of forecasts. Forecasts, if published, may only be part of annual, semi-annual or quarterly reports. The forecast policy should be published on the corporate website.	YES	
D.4. The rules of general meetings of shareholders should not restrict the participation of shareholders in general meetings and the exercising of their rights. Amendments of the rules should take effect, at the earliest, as of the next general meeting of shareholders.	YES	
D.5. The external auditors should attend the shareholders' meetings when their reports are presented there.	YES	
D.6. The Board should present to the annual general meeting of shareholders a brief assessment of the internal controls and significant risk management system, as well as opinions on issues subject to resolution at the general meeting.	YES	
D.7. Any professional, consultant, expert or financial analyst may participate in the shareholders' meeting upon prior invitation from the Chairman of the Board. Accredited journalists may also participate in the general meeting of shareholders, unless the Chairman of the Board decides otherwise.	YES	
D.8. The quarterly and semi-annual financial reports should include information in both Romanian and English regarding the key drivers influencing the change in sales, operating profit, net profit and other relevant financial indicators, both on quarter-on-quarter and year-on-year terms.	YES	
D.9. A company should organize at least two meetings/conference calls with analysts and investors each year. The information presented on these occasions should be published in the IR section of the company website at the time of the meetings/conference calls.	YES	
D.10. If a company supports various forms of artistic and cultural expression, sport activities, educational or scientific activities, and considers the resulting impact on the innovativeness and competitiveness of the company part of its business mission and development strategy, it should publish the policy guiding its activity in this area.	Partial	IMPACT supports and organizes various sport and environmental protection activities, both physically and educationally. These activities are presented on IMPACT Developer & Contractor website and IMPACT Developer & Contractor works to develop a related policy.

APPENDIX 2

OTHER INFORMATION

IMPACT's EMPLOYEES

At the end of 2022, **IMPACT Developer & Contractor** had a number of 73 employees, of which 1 was on maternity leave. Additionally, **IMPACT Developer & Contractor** has a 5-member Board of Directors.

At the same time, Spatzioo has a number of 28 employees and 2 administrators and Impact Finance had 2 employees and 1 Administrator.

Finally, RCTI Company, acquired by 51% in September 2022 had a total of 130 employees as at 31 December 2022, and no Administrators.

There is no trade union in **IMPACT**. There is 1 employer representative and 2 employee representatives.

Labor relations are regulated by:

- labor contract
- job description
- the company's internal regulations
- the code of conduct within the company
- the essential ethical values within society

Remuneration of Company's management in 2022 was RON 2.749.217 (2021: RON 3.005.079). For more details please see Remuneration report, published on company's website.

FINANCIAL RATIOS (CONSOLIDATED, IFRS)

RON thousands		31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-20	31-Dec-21	31-Dec-22
Net profit	A	20,828	154,484	74,856	78,800	84,767
Inventories	B	365,753	430,725	434,741	538,922	617,698
Current assets	C	422,310	509,071	520,337	617,094	715,595
Current liabilities	D	141,074	132,918	122,395	262,033	195,353
Total assets	E	647,551	901,972	987,889	1,204,412	1,443,362
Total liabilities	F	200,745	318,031	347,061	487,558	553,742
Equity	G	446,808	583,941	640,828	716,854	889,620
Loans and borrowings	H	148,994	197,635	255,836	337,033	387,765
Loans and borrowings, short term	I	34,894	58,822	88,379	186,912	118,910
Loans and borrowings, long term	J	114,100	138,813	167,457	150,121	268,855
Cash and cash equivalents	K	30,740	45,462	59,022	42,037	55,108
Net debt	L (H-K)	118,254	152,173	196,814	294,996	332,657
EBITDA	M	17,734	45,475	34,279	99,907	111,393
Interest paid	N	5,494	2,508	6,134	6,617	13,631
Ratios						
Loans and borrowings / EBITDA	H/M	8.40	4.35	7.46	3.37	3.48
Net debt / EBITDA	L/M	6.67	3.35	5.74	2.95	2.99
EBITDA / Interest paid	M/N	3.23	18.13	5.59	15.10	8.17
Return on Assets	A/E	3.22%	17.13%	7.58%	6.54%	5.87%
Return on Equity	A/G	4.66%	26.46%	11.68%	10.99%	9.53%
Gearing ratio	H/G	33.35%	33.85%	39.92%	47.02%	43.59%
Current ratio	C/D	2.994	3.830	4.251	2.355	3.663
Quick ratio	(C-B)/D	0.401	0.589	0.699	0.298	0.501

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF AND FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022**

**PREPARED IN ACCORDANCE WITH
INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS
AS ENDORSED BY THE EUROPEAN UNION**

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholders of Impact Developer and Contractor SA

Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Impact Developer and Contractor SA (the Company) and its subsidiaries (together referred to as "the Group") with official head office in Romania, Bucharest, 1st District, 31-41 Mogosoaia Forrest Road Greenfield Baneasa, identified by sole fiscal registration number RO1553483, which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2022, consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2022, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with the International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs), Regulation (EU) No. 537/2014 of the European Parliament and of the Council of 16 April 2014 ("Regulation (EU) No. 537/2014") and Law 162/2017 („Law 162/2017”). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) as issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to the audit of the financial statements in Romania, including Regulation (EU) No. 537/2014 and Law 162/2017 and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key audit matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

For each matter below, our description of how our audit addressed the matter is provided in that context.

We have fulfilled the responsibilities described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements" section of our report, including in relation to these matters. Accordingly, our audit included the performance of procedures designed to respond to our assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements. The results of our audit procedures, including the procedures performed to address the matters below, provide the basis for our audit opinion on the accompanying consolidated financial statements.

Key audit matter	How our audit addressed the key audit matter
Valuation of investment property (RON 653,725 thousand)	
The Group holds a portfolio of investment property which accounted for 45% of the Group's total assets as of 31 December 2022. The valuation of investment property is one of the key drivers of the Group's net asset value and total return and is subject to increased sensitivity due to current volatility in the markets. The fair values were assessed by the Group based on valuations prepared by an independent qualified valuation specialist and required expertise and use of significant judgements, estimates and assumptions, giving rise to a higher risk of misstatement. Due to the significance of investment property as of 31 December 2022 and significant judgements, estimates and assumptions used in the valuation, we consider the valuation of investment property a key audit matter. The Group's disclosures regarding its accounting policy, fair value measurement and related judgments, estimates and assumptions used for investment property are presented in notes 4, 5 and 8 of the consolidated financial statements.	The audit procedures performed on the valuation of investment property included among others the following: ▪ We obtained a detailed understanding of the Group's internal processes, policies and methodologies used by management for valuation of investment property and related documentation flow; specific attention was given to the current macro-economic context impact (recovery from the COVID 19 pandemic, energy crisis and rising inflation) to understand how this was factored and considered in the valuation assumptions, through discussions held with management independent specialist and further discussions with our internal valuation specialists; ▪ We agreed the fair values recorded in consolidated financial statements to the values reported by the Group's independent specialist; ▪ We involved our internal valuation specialists to assist us to: ○ evaluate, using their knowledge of the market, and corroborate the market related judgements and valuation inputs used by the Group's external valuation specialist for the investment properties presented in the consolidated statement of financial position; ○ assess the conformity of the valuation methods applied with the applicable valuation standards; and ○ evaluate the competence, capability and objectivity of the external valuation specialists.

	We further assessed the adequacy of disclosures included in the notes to the consolidated financial statements of the Group in relation to the investment property valuation.
--	--

Other information

The other information comprises the Board of Directors Report as well as Remuneration Report, but does not include the consolidated financial statements and our auditors' report thereon. Management is responsible for the other information.

Our audit opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with the International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, actions taken to eliminate threats or safeguards applied.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Reporting on Information Other than the Consolidated Financial Statements and Our Auditors' Report Thereon

In addition to our reporting responsibilities according to ISAs described in section "Other information", with respect to the Board of Directors Report and Remuneration Report, we have read these reports and report that:

- a) in the Board of Directors Report we have not identified information which is not consistent, in all material respects, with the information presented in the accompanying consolidated financial statements as at December 31, 2022;
- b) the Board of Directors Report identified above includes, in all material respects, the required information according to the provisions of the Ministry of Public Finance Order no. 2844/2016 approving the accounting regulations compliant with the International Financial Reporting Standards, with all subsequent modifications and clarifications, Annex 1 articles 15 – 19 and articles 26-27;
- c) based on our knowledge and understanding concerning the entity and its environment gained during our audit of the consolidated financial statements as at December 31, 2022, we have not identified information included in the Board of Directors Report that contains a material misstatement of fact;
- d) the Remuneration Report identified above includes, in all material respects, the required information according to the provisions of article 107 (1) and (2) from Law 24/2017 on issuers of financial instruments and market operations.

Other requirements on content of auditor's report in compliance with Regulation (EU) No. 537/2014 of the European Parliament and of the Council

Appointment and Approval of Auditor

We were appointed as auditors of the Group by the General Meeting of Shareholders on 28 April 2022 to audit the consolidated financial statements for the financial year end December 31, 2022. Total uninterrupted engagement period, including previous renewals (extension of the period for which we were originally appointed) and reappointments for the statutory auditor, has lasted for one year, covering the financial periods ended December 31, 2021 and December 31, 2022.

Consistency with Additional Report to the Audit Committee

Our audit opinion on the consolidated financial statements expressed herein is consistent with the additional report to the Audit Committee of the Company, which we issued on the same date as the issue date of this report.

Provision of Non-audit Services

No prohibited non-audit services referred to in Article 5(1) of Regulation (EU) No. 537/2014 of the European Parliament and of the Council were provided by us to the Group and we remain independent from the Group in conducting the audit.

In addition to statutory audit services and services disclosed in the Board of Directors Report and in the consolidated financial statements, no other services were provided by us to the Group, and its controlled undertakings.

Report on the compliance of the electronic format of the consolidated financial statements, included in the Board of Directors Report with the requirements of the ESEF Regulation

We have performed a reasonable assurance engagement on the compliance of the electronic format of the consolidated financial statements of Impact Developer & Contractor SA (the Company) and its subsidiaries (together referred to as "the Group") for the year ended 31 December 2022, included in the attached electronic file „ 315700KVJODVH5IBI827-2022-12-31-en.zip "(identified with the key f56fb0ffda7b2f8205873a0bd5648695d91b2878bafdb890f37bc5db563a144e5) with the requirements of the Commission Delegated Regulation (EU) 2018 /815 of 17 December 2018 supplementing Directive 2004/109/EC of the European Parliament and of the Council with regard to regulatory technical standards on the specification of a single electronic reporting format (the "ESEF Regulation). Our opinion is expressed only in relation to the electronic format of the consolidated financial statements and does not extend to the other information included in the Board of Directors Report.

Description of the subject matter and the applicable criteria

The Management has prepared electronic format of consolidated financial statements of the Group for the year ended 31 December 2022 in accordance and to comply with ESEF Regulation requirements.

The requirements for the preparation of the consolidated financial statements in ESEF format are specified in the ESEF Regulation and represent, in our opinion, applicable criteria for us to express an opinion providing reasonable assurance.

Responsibilities of the Management and Those Charged with Governance

The Management of the Group is responsible for the compliance with the requirements of the ESEF Regulation in the preparation of the electronic format of the consolidated financial statements in XHTML format. Such responsibility includes the selection and application of appropriate iXBRL tags using the taxonomy specified in the ESEF Regulation, ensuring consistency between the human-readable layer of electronic format of the consolidated financial statements and the audited consolidated financial statements. The responsibility of Group's Management also includes the design, implementation and maintenance of such internal control as determined is necessary to enable the preparation of the consolidated financial statements in ESEF format that are free from any material non-compliance with the ESEF Regulation.

Those charged with governance are responsible for overseeing the financial reporting process for the preparation of consolidated financial statements of the Group, including the application of the ESEF Regulation.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion providing reasonable assurance on the compliance of the electronic format of the consolidated financial statements with the requirements of the ESEF Regulation.

We have performed a reasonable assurance engagement in accordance with ISAE 3000 (revised) Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information (ISAE 3000 (revised)). This standard requires that we comply with ethical requirements, plan and perform our engagement to obtain reasonable assurance about whether the electronic format of the consolidated financial statements of the Group is prepared, in all material respects, in accordance with the applicable criteria, specified above. The nature, timing, and extent of the procedures selected depend on our judgment, including an assessment of the risk of material non-compliance with the requirements of the ESEF Regulation, whether due to fraud or error.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but it is not guaranteed that the assurance engagement conducted in accordance with ISAE 3000 (revised) will always detect material non-compliance with the requirements when it exists.

Our Independence and Quality Management

We apply International Standard on Quality Management 1, Quality Management for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, and accordingly, maintain a comprehensive system of quality management including documented policies and procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements to the registered auditors in Romania.

We have maintained our independence and confirm that we have met the ethical and independence requirements of the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code).

Summary of procedures performed

The objective of the procedures that we have planned and performed was to obtain reasonable assurance that the electronic format of the consolidated financial statements is prepared, in all material respects, in accordance with the requirements of ESEF Regulation. When conducting our assessment of the compliance with the requirements of the ESEF Regulation of the electronic (XHTML) reporting format of the consolidated financial statements of the Group, we have maintained professional skepticism and applied professional judgement. We have also:

- obtained an understanding of the internal control and the processes related to the application of the ESEF Regulation in respect of the consolidated financial statements of the Group, including the preparation of the consolidated financial statements of the Group in XHTML format and its tagging in machine readable language (iXBRL);
- tested the validity of the applied XHTML format;
- checked whether the human-readable layer of electronic format of the consolidated financial statements (XHTML) corresponds to the audited consolidated financial statements;
- assessed the completeness of the tagging of information in the consolidated financial statements while using the machine-readable language (iXBRL) under the requirements of the ESEF Regulation;
- assessed the appropriateness of the applied iXBRL tags selected from the core taxonomy and the creation of extensions to the elements in the extended taxonomy specified in the ESEF Regulation when there were no suitable elements in the core taxonomy;
- evaluated the anchoring of the taxonomy extensions to the elements in the extended taxonomy specified by the ESEF Regulation.

We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other matter

Legal Uncertainty about the Compliance of the Interpretation of Applicable European Requirements

Due to the conversion process chosen by the Group in relation to the information in the notes to the consolidated financial statements in iXBRL format ("block tagging"), the rendering of the consolidated financial statements into ESEF-Format is not completely machine readable in a meaningful way. The legal compliance of the interpretation by management that meaningful machine readability of structured information in the notes is not explicitly required by the Delegated Regulation (EU) 2018/815 for the block tagging of the notes, is subject to legal uncertainty, which therefore also represents an inherent uncertainty in our audit.

Opinion on the compliance of the electronic format of the consolidated financial statements with the requirements of the ESEF Regulation

Based on the procedures performed, in our opinion, the electronic format of the consolidated financial statements of the Group for the year ended 31 December 2022 is prepared, in all material respects, in accordance with the requirements of ESEF Regulation.

On behalf of,

Ernst & Young Assurance Services SRL
15-17, Ion Mihalache Blvd., floor 21, Bucharest, Romania
Registered in the electronic Public Register under No. FA77



Name of the Auditor/ Partner: Alina Dimitriu
Registered in the electronic Public Register under No. AF1272

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de audit: ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA77

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Dimitriu Alina
Registrul Public Electronic: AF1272

Bucharest, Romania
31 March 2023

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 - 55

	<u>Note</u>	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
ASSETS			
Non-current assets			
Property, plant, and equipment	7	65,648	15,215
Intangible assets		534	221
Goodwill	27	3,543	-
Right of use assets	7	4,317	-
Investment property	8	653,725	571,882
		727,767	587,318
Total non-current assets			
Current assets			
Inventories	9	617,698	538,922
Trade and other receivables	10	25,561	19,127
Prepayments and other current assets	10	17,228	17,008
Cash and cash equivalents	11	55,108	42,037
		715,595	617,094
Total current assets			
		1,443,362	1,204,412
Total assets			
SHAREHOLDERS' EQUITY AND LIABILITIES			
Shareholders' equity			
Share capital	12	598,884	401,214
Share premium	12	40,493	(4,475)
Revaluation reserve		3,001	3,001
Other reserves	12	40,266	14,279
Own shares	13	(268)	(841)
Retained earnings		197,390	303,676
Equity attributable to equity holders of the parent		879,766	716,854
Non-controlling Interest	26	9,854	0
		889,620	716,854
Total equity			
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	14	268,855	150,121
Trade and other payables	15	8,476	6,914
Deferred tax liability	21	81,058	68,490
		358,389	225,525
Total non-current liabilities			

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

IMPACT

	Note	31 December 2022	31 December 2021
Current liabilities			
Loans and borrowings	14	118,910	186,912
Trade and other payables	15	36,620	36,527
Contract liabilities	15	39,470	37,306
Provisions for risks and charges	16	353	1,288
		195,353	262,033
Total current liabilities		553,742	487,558
Total liabilities		1,443,362	1,204,412
Total shareholders' equity and liabilities			

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 31 March 2023 and signed on its behalf by:



Iuliana Mihaela Urdă
CA President



Constantin Sebeșanu
Chief Executive Officer



Claudiu Bistriceanu
Chief Financial Officer

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)



	Note	31 December 2022	31 December 2021
Revenue	17	219,199	137,585
Costs of sales		(148,508)	(87,739)
Gross profit		70,691	49,846
Net income from other activities	18	7,306	543
General and administrative expenses	19	(30,182)	(22,741)
Marketing expenses		(5,515)	(6,372)
Other income/(expenses)	20	(8,567)	(8,020)
Depreciation and amortization	7	(2,323)	(1,159)
Gains from investment property	8	77,660	86,651
Operating profit		109,070	98,748
Finance income	21	11,626	6,881
Finance cost	21	(17,867)	(10,333)
Finance result net (loss)	21	(6,241)	(3,452)
Profit before income tax		102,829	95,296
Income tax credit/(charge)	22	(18,062)	(16,496)
Profit for the period		84,767	78,800
Attributable to:		(856)	-
-Non-Controlling Interests			
-Equity holders of the parent		85,623	78,800
EPS	28	0.0367	0.0351

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 31 March 2023 and signed on its behalf by:

Iuliana Mihaela Urdă
CA President

Constantin Sebeșanu
Chief Executive Officer

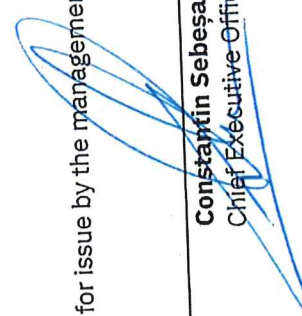
Claudiu Bistriceanu
Chief Financial Officer

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
 (All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

	Share capital	Share premium	Revaluation reserves	Other reserves	Own shares	Retained earnings	Total equity attributable to equity holders of the parent	NCI	Total equity
Balance as at 1 January 2022	401,214	(4,475)	3,001	14,280	(841)	303,676	716,855	-	716,855
Other comprehensive income	-	-	-	-	-	85,623	85,623	(856)	84,767
Profit for the period	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Other comprehensive income	-	-	-	-	-	85,623	85,623	(856)	84,767
Total other comprehensive income	-	-	-	-	-	(165,923)	77,732	-	77,732
Share Capital Increase	197,670	45,985	-	-	-	-	-	-	-
Own shares acquired and cancelled during the year	13	-	-	-	(442)	-	(442)	-	(442)
Own shares acquired	13	-	-	-	1,015	-	(2)	-	(2)
Share based payments	24	(1,017)	-	-	-	-	-	-	-
Dividends granted to shareholders	-	-	-	25,986	-	(25,986)	-	-	-
Legal reserves	12	-	-	-	-	-	-	10,710	10,710
Revaluation reserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition of a subsidiary	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Other changes in equity	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balance as at 31 December 2022	598,884	40,493	3,001	40,266	(268)	197,390	879,766	9,854	889,620

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 31 March 2023 and signed on its behalf by:


Iuliana Mihaela Urdă
 CA President


Constantin Sebeșanu
 Chief Executive Officer


Claudiu Bistriceanu
 Chief Financial Officer

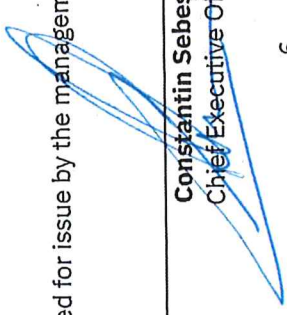
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)



	Note	Share capital	Share premium	Revaluation reserve	Other reserves	Own shares	Retained earnings	Total equity
Balance on 1 st 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	12	131,250	(69,487)	-	-	-	(61,763)	-
Own shares acquired and cancelled during the year	13	(2,500)	(699)	-	-	3,199	-	-
Own shares acquired	13	-	-	-	-	(1,365)	-	(1,365)
Dividends to the owners of the Company		-	-	-	-	-	-	-
Set up of legal reserves	12	-	-	-	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 31 March 2023 and signed on its behalf by:


Iuliana Mihaela Urdă
CA President


Constantin Sebeșanu
Chief Executive Officer


Claudiu Bistriceanu
Chief Financial Officer

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED 31
DECEMBER 2022
(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

IMPACT

	Note	31 December 2022	31 December 2021
Profit for the period		84,767	78,800
Adjustments to reconcile profit for the period to net cash flows:		(42,922)	(61,407)
Valuation gains on investment property	8	(77,660)	(86,651)
Gain on disposal of investment property	7	(660)	8,462
Reversal of impairment loss	7	7,757	(2,548)
Depreciation and amortization	7	2,323	791
Share based payments	13	1,015	-
Finance income	21	(11,626)	(2,815)
Finance costs	21	17,867	6,267
Income tax	22	18,062	15,087
Working capital adjustments		(91,158)	(69,628)
Decrease/(increase) in trade receivables and other receivables	10	(11,981)	(9,500)
Decrease in prepayments		(220)	(61)
Increase in inventory property	9	(84,272)	(107,080)
(Decrease)/increase in trade, other payables, and contract liabilities	15	13,067	51,508
(Decrease)/increase in provisions	16	(935)	621
Income tax paid	22	(6,817)	(5,116)
Net cash flows from operating activities		(49,313)	(52,235)
Investing activities			
Purchase of a subsidiary	27	(5,130)	-
Expenditure on investment property under development	8	(9,749)	(329)
Proceeds/(payments) from investment property	8	-	2,158
Payments for own shares	13	(1,459)	-
Expenditure on finalized investment property	8	-	(1,365)
Purchase of property, plant and equipment	7	(40,006)	(30,540)
Expenditure on PPE under development	7	(569)	(8,361)
Proceeds from sale of property, plant and equipment	7	816	177
Interest received		366	-
Net cash flows from investing activities		(55,731)	(38,260)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER
2022



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

	Note	31 December 2022	31 December 2021
Cash flows from financing activities:			
Proceeds from borrowings	14	483,539	197,269
Repayment of principal of borrowings	14	(422,833)	(117,141)
Proceeds from issue of share capital	12	77,732	-
Dividends paid	12	(11)	-
Interest paid	14	(20,312)	(6,617)
Net cash used in financing activities		118,115	73,511
Net increase / (decrease) of cash and equivalents		13,071	(16,984)
Cash and equivalents on 1st of January	11	42,037	59,022
Cash and equivalents on 31 of December 2022	11	55,108	42,037

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 31 March 2023 and signed on its behalf by:

Iuliana Mihaela Urdă
CA President

Constantin Sebeșanu
Chief Executive Officer

Claudiu Bistriceanu
Chief Financial Officer

1. REPORTING ENTITY

The Impact Developer & Contractor S. A's financial statements ("the Company" or "the Parent") reported in consolidated version for financial year 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-Ploiești, 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 shareholder's structure as at 31 December 2022, and 31 December 2021 is disclosed within Note 12.

The Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 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 shares held by Company at 31 December 2022	% Of shares held by Company at 31 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%
R.C.T.I. Company SRL	Romania	Construction works	51.01%	-
Impact Alliance Architecture	Romania	Architecture services	51%	-

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 year ended 31 December 2022, the activity of the IMPACT Developer & Constructor group was the development of the residential projects Greenfield and Luxuria in Bucharest and Boreal Plus in Constanța.

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.

(a) Basis of Consolidation

The consolidated financial statements include the financial statements of the company and the entities controlled by the Company (its subsidiaries) until December 31 of each year. Control is carried out when the Company:

- has control over the subsidiary;
- is exposed or has rights to variable profits from its involvement in the subsidiary; and
- has the capacity to use control to influence the profits of the subsidiary.

The Company reassesses whether or not it controls an investee if 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 Company obtains control of the subsidiary and ceases when the Company loses control of the subsidiary. Specifically, the results of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in the profit or loss account from the date the Company acquires control until the date the Company ceases to control the subsidiary. Profit or loss and each component of other comprehensive income is attributable to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests, even if this results in a deficit balance for the non-controlling interests.

When necessary, adjustments are made to the financial statements of the subsidiaries to bring the applied accounting policies in line with the Group's accounting policies. All assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows related to transactions between members of the Group are eliminated on consolidation.

(b) Use of Professional Estimates and Judgments

The preparation of these Consolidated Financial Statements requires management to use judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies, as well as the recognized value of assets, liabilities, income, and expenses. Actual results may differ from estimated values.

The estimates and assumptions underlying them are reviewed periodically.

(c) Going concern

The significant disruptions in the global markets driven by the Covid-19 pandemic then followed by war in Ukraine and current inflationary economic context had a broad effect on participants in a wide variety of industries, creating a widespread volatility. 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 sales, the Group expects an increase in the volume of transactions by the end of the year 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.

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 thousands of RON (thousand RON), unless otherwise stated.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The accounting policies described below have been constantly applied by all the Group's entities (a) for all periods presented in these Consolidated Financial Statements.

Disclosed below is the summary of the significant accounting policies.

(a) Business combinations and goodwill

Business combinations are accounted for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, which is measured at acquisition date fair value, and the amount of any non-controlling interests in the acquiree. For each business combination, the Group elects whether to measure the non-controlling interests in the acquiree at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition-related costs are expensed as incurred and included in administrative expenses.

The Group determines that it has acquired a business when the acquired set of activities and assets include an input and a substantive process that together significantly contribute to the ability to create outputs. The acquired process is considered substantive if it is critical to the ability to continue producing outputs, and the inputs acquired include an organized workforce with the necessary skills, knowledge, or experience to perform that process or it significantly contributes to the ability to continue producing outputs and is considered unique or scarce or cannot be replaced without significant cost, effort, or delay in the ability to continue producing outputs.

When the Group acquires a business, it assesses the financial assets and liabilities assumed for appropriate classification and designation in accordance with the contractual terms, economic circumstances, and pertinent conditions as at the acquisition date. This includes the separation of embedded derivatives in host contracts by the acquiree.

Any contingent consideration to be transferred by the acquirer will be recognized at fair value at the acquisition date. Contingent consideration classified as equity is not remeasured and its subsequent settlement is accounted for within equity. Contingent consideration classified as an asset or liability that is a financial instrument and within the scope of IFRS 9 Financial Instruments, is measured at fair value with the changes in fair value recognized in the statement of profit or loss in accordance with IFRS 9. Other contingent consideration that is not within the scope of IFRS 9 is measured at fair value at each reporting date with changes in fair value recognized in profit or loss.

Goodwill is initially measured at cost (being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for non-controlling interests and any previous interest held over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed). If the fair value of the net assets acquired is more than the aggregate consideration transferred, the Group re-assesses whether it has correctly identified all of the assets acquired and all of the liabilities assumed and reviews the procedures used to measure the amounts to be recognized at the acquisition date. If the reassessment still results in an excess of the fair value of net assets acquired over the aggregate consideration transferred, then the gain is recognized in profit or loss.

After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, goodwill acquired in a business combination is, from the acquisition date, allocated to each of the Group's cash-generating units that are expected to benefit from the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those units.

Where goodwill has been allocated to a cash-generating unit (CGU) and part of the operation within that unit is disposed of, the goodwill associated with the disposed operation is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal. Goodwill disposed in these circumstances is measured based on the relative values of the disposed operation and the portion of the cash-generating unit retained.

(b) 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 comprehensive income of the associated entity, until the date when the significant influence ceases.

(c) 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 denominated in foreign currency are converted into the functional currency at the exchange rate as of the reporting 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 resulting from translation are recognized in the Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income as financial expenses/revenues.

(d) 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 cost 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 if the decrease from revaluation of the same asset was 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 the 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 profit or loss. On the subsequent sale or retirement of a revalued property, the attributable revaluation surplus remaining in the property's revaluation reserve is transferred directly to retained earnings.

Freehold land is not depreciated.

Fixtures and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment loss.

Depreciation is recognized to write off the cost or valuation of assets (other than freehold land and properties under construction) less their residual values over their useful lives, using the straight-line method.

The estimated useful lives of property, plant and equipment are as follows:

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| • buildings | 40 years |
| • machinery, 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. The Group assesses, at each reporting date, whether there is an indication that an asset may be impaired. If any indication exists, or when annual impairment testing for an asset is required, the Group estimates the

asset's recoverable amount. An asset's recoverable amount is the higher of an asset's or CGU's fair value, less costs of disposal and its value in use. The recoverable amount is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or groups of assets. When the carrying amount of an asset or CGU exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount.

In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pretax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. In determining fair value less costs of disposal, recent market transactions are taken into account. If no such transactions can be identified, an appropriate valuation model is used. These calculations are corroborated by valuation multiples, quoted share prices for publicly traded companies or other available fair value indicators.

The Group bases its impairment calculation on most recent budgets and forecast calculations, which are prepared separately for each of the Group's CGUs to which the individual assets are allocated. These budgets and forecast calculations generally cover a period of five years. A long-term growth rate is calculated and applied to project future cash flows after the fifth year. Impairment losses of continuing operations are recognized in the statement of profit or loss in expense categories consistent with the function of the impaired asset, except for properties previously revalued with the revaluation taken to OCI. For such properties, the impairment is recognized in OCI up to the amount of any previous revaluation.

For assets excluding goodwill, an assessment is made at each reporting date to determine whether there is an indication that previously recognized impairment losses no longer exist or have decreased. If such an indication exists, the Group estimates the asset's or CGU's recoverable amount. A previously recognized impairment loss is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount, nor exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior years. Such reversal is recognized in the statement of profit or loss unless the asset is carried at a revalued amount, in which case, the reversal is treated as a revaluation increase. Goodwill is tested for impairment annually as at 31 December and when circumstances indicate that the carrying value may be impaired.

Impairment is determined for goodwill by assessing the recoverable amount of each CGU (or group of CGUs) to which the goodwill relates. When the recoverable amount of the CGU is less than its carrying amount, an impairment loss is recognized. Impairment losses relating to goodwill cannot be reversed in future periods. Intangible assets with indefinite useful lives are tested for impairment annually as at 31 December at the CGU level, as appropriate, and when circumstances indicate that the carrying value may be impaired. The Group assesses where climate risks could have a significant impact, such as the introduction of emission-reduction legislation that may increase manufacturing costs. These risks in relation to climate-related matters are included as key assumptions where they materially impact the measure of recoverable amount, these assumptions have been included in the cash-flow forecasts in assessing value-in-use amounts.

(e) 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

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

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.

(f) 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 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.

(g) Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. Cost includes direct materials and, where applicable, direct labor and indirect manufacturing costs 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) |

(h) 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.

(i) 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.

(j) 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.

(k) 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 effects.

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.

(l) Dividends

Dividends are recognized in the period when their allocation is approved.

(m) 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 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.

(n) Borrowings and borrowing costs

Interest-bearing bank loans and overdrafts are recorded as the proceeds are received, net of direct issue 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 capitalization.

All other borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.

(o) 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 amortized 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.

The Group derecognizes 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 derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

(p) 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.

(q) Provisions

Provisions are recognized 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 recognized 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 the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received, and the amount of the receivable can be measured reliably.

(r) 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 is valued at fair value of

the amount collected or to be collected on legal completion. The revenues are recognized 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 recognized as a reduction of the revenues when the sale revenues are recognized. 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 recharging of utilities are recognized when they are realized, together with the utilities expenses invoiced by the suppliers. The Group recharges the utilities at mark-up in 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.

(s) 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 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 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.

(t) 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.

(u) 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.

(v) 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.

(w) 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.

(x) 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 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 relevant.

Actual results may differ from these estimates. The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized 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 2022 and 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 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, 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 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 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 on 31 December 2022 and gains on investment property registered to profit or loss of a 5% weakening/(strengthening) of the price per sqm	
Greenfield Băneasa București land	- 14,076 thousand RON	+ 14,076 thousand RON
Bd. Barbu Văcărescu land	- 8,804 thousand RON	+ 8,804 thousand RON
Bd Ghencea land	- 8,005 thousand RON	+ 8,005 thousand RON

(ii) Transfer of assets both from and to investment property

IAS 40 (investment property) requires the transfers from and to investment property to be evidenced by a change in use. Conditions which are indications of a change in use are judgmental 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 Văcărescu projects, the management has decided to be recognized as investment property until the decision to start the projects will be taken; consequently, these assets are 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 25.

(iv) Cost allocation

To determine the profit that the Group should recognize 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.

6. ADOPTION OF NEW AND REVISED INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

A) Amendments to accounting policies and to information to be disclosed.

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 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 September 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 September 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 2023 with earlier application permitted, provided the entity also applies IFRS 9 Financial Instruments on or before the date it first applies IFRS 17. This is a comprehensive new accounting standard for insurance contracts, covering recognition and measurement, presentation, and disclosure. IFRS 17 applies to all types of insurance contracts issued, as well as to certain guarantees and financial instruments with discretionary participation contracts. The company/group does not issue contracts in scope of IFRS 17; therefore, its application does not have an impact on the company's/group's financial performance, financial position or cash flows.

Amendment in IFRS 10 Consolidated Financial Statements and IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures: Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture
 The amendments address an acknowledged inconsistency between the requirements in IFRS 10 and those in IAS 28, in dealing with the sale or contribution of assets between an investor and its associate or joint

venture. The main consequence of the amendments is that a full gain or loss is recognized when a transaction involves a business (whether it is housed in a subsidiary or not). A partial gain or loss is recognized when a transaction involves assets that do not constitute a business, even if these assets are housed in a subsidiary. In December 2015 the IASB postponed the effective date of this amendment indefinitely pending the outcome of its research project on the equity method of accounting. The amendments have not yet been endorsed by the EU. Management has assessed that the amendments will have 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 are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2024, with earlier application permitted, and will need to be applied retrospectively in accordance with IAS 8. The objective of the amendments is to clarify the principles in IAS 1 for the classification of liabilities as either current or non-current. The amendments clarify the meaning of a right to defer settlement, the requirement for this right to exist at the end of the reporting period, that management intent does not affect current or non-current classification, that options by the counterparty that could result in settlement by the transfer of the entity's own equity instruments do not affect current or non-current classification. Also, the amendments specify that only covenants with which an entity must comply on or before the reporting date will affect a liability's classification. Additional disclosures are also required for non-current liabilities arising from loan arrangements that are subject to covenants to be complied with within twelve months after the reporting period. The amendments have not yet been endorsed by the EU. Management has assessed that the amendments will have 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. Management has assessed that the amendments will have 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. Management has assessed that the amendments will have 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. Management has assessed that the amendments will have no impact on the financial statements of the Group.

IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback (amendments)

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2024, with earlier application permitted. The amendments are intended to improve the requirements that a seller-lessee uses in measuring the lease liability arising in a sale and leaseback transaction in IFRS 16, while it does not change the accounting for leases unrelated to sale and leaseback transactions. In particular, the seller-lessee determines 'lease payments' or 'revised lease payments' in such a way that the seller-lessee would not recognize any amount of the gain or loss that relates to the right of use it retains. Applying these requirements does not prevent the seller-lessee from recognizing, in profit or loss, any gain or loss relating to the partial or full termination of a lease. A seller-lessee applies the amendment retrospectively in accordance with IAS 8 to sale and leaseback transactions entered into after the date of initial application, being the beginning of the annual reporting period in which an entity first applied IFRS 16.

7. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

Reconciliation of carrying amount

	Land and buildings	Machinery, equipment, and vehicles	Fixtures and fittings	Assets under construction	Total
Cost / valuation					
Balance on 1 st of January 2022	20,601	3,801	1,703	8,674	34,779
Additions	42,241	869	1,280	569	44,959
Business combination	8,409	221	318	-	8,948
Transfers	12,655	-	-	(7,150)	5,505
Value adjustments	-	-	-	(18)	(18)
Disposals	-	(368)	(938)	(153)	(1,459)
Balance on 31 st of December 2022	83,906	4,523	2,363	1,922	92,714
Accumulated depreciation and impairment losses					
Balance on 1 st of January 2022	15,430	2,733	1,401	-	19,564
Charge for the period	1,111	382	565	-	2,058
(Reversal of)/Impairment loss	6,747	-	-	-	6,747
Accumulated depreciation of disposals	-	(366)	(937)	-	(1,303)
Balance on 31 st of December 2022	23,288	2,749	1,029	-	27,066
Carrying amounts					
On 1 st of January 2022	5,171	1,068	302	8,674	15,215
On 31 st of December 2022	60,618	1,774	1,334	1,922	65,648

This is a free translation from the original Romanian version.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

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



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)
	20,601	3,801	1,703	8,674	34,779
Balance on 31 of December 2021					
Accumulated depreciation and impairment losses	14,955	2,736	1,266	-	18,958
Balance at January 1, 2021	656	225	137	-	1,018
Charge for the period	(181)	-	-	-	(181)
(Reversal of)/Impairment loss	-	(228)	(2)	-	(230)
Accumulated depreciation of disposals					
	15,430	2,733	1,401	-	19,564
Balance on 31 of December 2021					
Carrying amounts	6,528	465	274	286	7,552
On 1st of January 2021	5,171	1,068	302	8,674	15,215
On 31 of December 2021					

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

Lease contracts

31 December 2022	Lease Contracts no.	Fixed payments
Cars	26	100%
Machinery	5	100%
Total	31	100%

Right of Use Assets

	Machinery and Vehicles
Balance on 1 January 2022	-
Additions	1,871
Acquired through business combination	3,310
Amortization	(864)
Balance on 31 December	4,317

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

The right of use assets under leasing contracts is represented by electric cars used by Impact and Spatzio employees and by machinery for construction site used by RCTI.

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

Land and buildings:

During 2022, additions in land and buildings of RON 42,241 thousand include acquisition of a plot of land in the Greenfield project for RON 2,527, supplemented by works performed in the period on the Greenfield Plaza building, of which the capitalized interest is RON 1,556 thousand.

As of 31 December 2022, the Group registered land and halls worth RON 8,409 thousand, resulting from the acquisition of RCTI on 31 August 2022.

Along with the reception of the office building in Greenfield Bucharest, the reception and commissioning of the Wellness center, the Group was also in a position to analyze the plots of land in more detail and transferred RON 5,505 from investment property to Property plant and equipment in order to reflect the allocation of the plots of land to those respective properties.

The depreciation recorded during 2022 for the owned buildings is RON 1,111 thousand, 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).

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.

Machinery, equipment and means of transport:

During 2022, the purchases of cars, equipment and means of transport were worth RON 869 thousand,

represented by office equipment (laptops, phones, servers, etc.) as well as equipment for the gym within Greenfield Plaza. The value of disposals represented RON 368 thousand.

Furniture and installations:

During 2022, furniture, and installations for the new offices, worth RON 1,280 thousand were purchased. Depreciation in the amount of RON 137 thousand was calculated using the straight-line method.

Assets under construction:

The value of fixed assets under construction increased during 2022 by RON 569 thousand, representing the investment in the building for the Company's offices and investment in billboards. The transfers recorded in the period relate to works and materials which had been acquired in the prior year and which were utilized to commission the office building in September 2022.

Financial costs in the amount of RON 1,592 thousand 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

	31 December 2022	31 December 2021
Balance on 1 st of January 2022/2021	571,882	457,706
Additions through subsequent expenditures	9,887	30,541
Transfers to PPE	(5,505)	-
Transfers from inventories	-	2,899
Adjustments	(197)	2,547
Disposals	-	(8,462)
Changes in fair value during the year	77,660	86,651
Balance sheet on 31 of December 2022/31 December 2021	653,725	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	31 December 2022		31 December 2021	
	sqm	thousand RON	sqm	thousand RON
Greenfield Băneasa land (Bucharest)	217,852	281,511	200,719	228,431
Barbu Vacarescu land (Bucharest)	25,424	176,078	25,424	157,961
Bldv. Ghencea – Timișoara land (Bucharest)	258,895	160,098	258,895	128,106
Total	502,171	617,687	485,038	514,498

Additions of investment property mainly consist of:

- works to Greenfield Plaza building in total value of RON 30,121 thousand, out of which the capitalized interest represents RON 1,556 thousand
- the purchase of a 17.000 square meter plot of land in Greenfield worth RON 9,340 thousand.
- other ongoing investment works worth 545 thousand lei.

Transfers of investment property of RON 5,505 thousand consists of plots of land transferred to Property plant and equipment in order to reflect the allocation of the plots of land to Greenfield Office and Greenfield Plaza projects. The Greenfield Plaza building has two areas: one for commercial spaces and one for a wellness and fitness center.

The value of land registered as investment property increased at the end of 2022, by RON 77,598 thousand, following the revaluation carried out by the external evaluator, Colliers Valuation and Advisory S.R.L.

The Group management analyzes annually, at the 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 build to sell or to build to rent. Incomplete disclosure related to transfer of land from investment property to inventories (transfer performed at moment when decision is made to use land in residential projects).

Considering the above, the Group considers that in December 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 land are presented in Note 24.

Valuation processes

The Company's investment properties were valued at 31 December 2022 by independent professionals Colliers Valuation and Advisory SRL, external, independent evaluators, authorized by ANEVAR, having experience regarding the location and nature of the properties evaluated.

For all investment properties, their current use equates to the highest and best use. Below there is description of the valuation technique used in determination of the fair value of investment property.

Fair value hierarchy

Based on the 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 31 December 2022. 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 31 st of December 2022	Main parameters on 31 st of December 2021
Greenfield Băneasa 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 -26% discount to +37% Premium	- 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 Văcărescu land	- Price offer per square meter for land used as comparable: from 1,254 EUR/mp to 2,537 EUR/sqm - Observable offer price adjustments to reflect transaction prices, location, and condition: discount from -40% to +20% Premium	- 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 80 EUR/sqm to 165 EUR/sqm - Observable offer price adjustments to reflect transaction prices, location, and condition: discount of -5% to +75%	- 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 at 31 December 2022 of the land plots pledged is RON 235,353 thousands (31 December 2021: RON 156,709 thousands).

9. INVENTORIES

	31 December 2022	31 December 2021
Finished goods and goods for resale	227,707	212,145
- Land	134,161	143,075
- Development and construction costs	255,830	183,702
	617,698	538,922

Inventories are represented by:

	31 December 2022	31 December 2021
Greenfield residential project	313,333	200,300
Luxuria residential project	123,519	219,239
Constanta land and project	107,927	60,834
Iasi land and project	44,877	42,501
Others inventory	28,042	16,048
	617,698	538,922

Lands with a carrying amount of RON 134,161 thousand as of 31 December 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 intends to sell directly.

Real estate completed with an accounting value of RON 227,704 thousand on 31 December 2022 (December 31, 2021: 212,145 thousand RON) refers entirely to apartments held for sale by the Group.

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

Cost of inventories recognized during the period is 132,967 RON (2021: 86,602 RON).

The book value as of 31 December 2022 of the pledged stocks is RON 189,387 thousand (December 31, 2021: 102,492 thousand RON) (see Note 15).

The Boreal Plus project in Constanța is financed by CEC Bank, therefore the interest on the loan was capitalized in the construction value of the stock. The value of the capitalized interest in the first nine months of 2022 is RON 1,020 thousand.

Part of the Greenfield project (construction of the Teilor complex) is financed by OTP Bank. The capitalized interest during 2022 in the value of the projects is RON 1.230 thousand.

According to the provision of IAS23 – Borrowing costs, the costs related to general loans were capitalized in the value of eligible assets using a weighted average rate. The value of borrowing cost related to general loans capitalized in the value of ongoing projects is RON 3,430 thousand.

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

10. RECEIVABLES, PREPAYMENTS AND OTHER CURRENT ASSETS

	31 December 2022	31 December 2021
Trade receivables	13,448	8,078
Sundry debtors	1,405	2,540
Receivables from authorities	10,707	8,509
	25,561	19,127

Out of total Receivables from authorities, RON 10,521 thousand is represented by VAT to be refunded to the Group.

Prepayments and other current assets	31 December 2022	31 December 2021
Prepaid expenses	6,529	5,143
Advance payments to services suppliers	10,699	11,865
	17,228	17,008

Prepayments balance as at 31 December 2022 has increased with RON 220 thousand. Prepayments include advance payments to IT software suppliers, taxes on land and buildings as well as advance payments for construction services.

An allowance has been made for expected credit losses from trade receivables of RON 5,790 thousand (31 December 2021: 2,151 thousand RON).

Reconciliation of the provision for expected credit losses:

Balance on 01 January 2022	2,151
Reversal of provision (receivables)	(2,085)
Constitute new provision	5,724
Balance on 31 December 2022	5,790

As of 31 December 2022, the Group did not register trade receivables and other pledged receivables.

11. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Current accounts	55,052	42,027
Petty cash	11	10
Cash advances	45	-
	<u>55,108</u>	<u>42,037</u>

Current accounts are held with Romanian commercial banks. Out of the total balance of cash, RON 102 thousand (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

	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Paid Share capital	591,420	393,750
Adjustments of the share capital (hyperinflation)	7,464	7,464
	<u>598,884</u>	<u>401,214</u>
Number of shares in issue at period end	<u>2,365,679,961</u>	<u>1,575,000,000</u>

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

	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	57.76%	59.97%
Andrici Adrian	12.73%	15.98%
Companies	19.70%	12.45%
Other shareholders	9.82%	11.60%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

All shares are ordinary and have equal ranking related to the Group's residual assets. The nominal value of one share is 0.25 RON. The holders of ordinary shares have the right to receive dividends, as these are declared at certain moments in time, and have the right to one vote per 1 share during the meetings of the Group.

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. This share capital increase generated a share premium in amount of RON 37,904.170.

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.

On 19.08.2022, the subscription stage in private placement approved by the Decision of the Board of Directors of 17.08.2022 ended. Under the Private Placement 42,756,138 shares were subscribed, and the subscription price was 0.439 RON per new share (the "Subscription Price"). This share capital increase generated a share premium in amount of RON 8,080,910.

The Other reserves constituted for the Group are detailed below:

	31 December 2022	31 December 2021
Legal Reserves	45,060	19,073
Statutory reserves	(4,871)	(4,871)
Other reserves	77	77
Balance as at 31 December 2022/ 2021	40,266	14,279

Legal reserves in the amount of RON 22,124 thousand represent the legal reserve approved for distribution in 2021 but transferred to the reserve account in 2022. The amount of RON 3,805 thousand represents the legal reserve established in 2022.

The legal reserve is set in accordance with the provisions of the Romanian Company Law, which requires that at least 5% of the annual accounting profit before tax is transferred to "legal reserve" until the balance of this reserve reaches 20% of the share capital of the Company.

Dividends

No dividends were distributed during the year ended 31 December 2022.

No dividends were distributed during the year ended 31 December 2021.

Capital management

For the Group's capital management, capital includes issued capital, share premium and all other equity reserves attributable to the equity holders of the parent. The primary objective of the Group's capital management is to maximise the shareholder value. The Group manages its capital structure and adjusts in light of changes in economic conditions and the requirements of the financial covenants. To maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the dividend payment to shareholders, return capital to shareholders or issue new shares. The Group monitors capital using a debt to assets ratio, which is loans and borrowings less cash and cash equivalents, divided to total assets. The Group's policy is to keep the debt to assets ratio to less than 40%.

To achieve this overall objective, the Group's capital management, among other things, aims to ensure that it meets financial covenants attached to the interest-bearing loans and borrowings that define capital structure requirements. In case of breaches in meeting the financial covenants the banks allow for remedy periods. There have been no breaches of the financial covenants of any interest-bearing loans and borrowing in the current period. No changes were made in the objectives, policies or processes for managing capital during the years ended 31 December 2022 and 2021. Debt to assets ratio as at 31 December 2022 and 31 December 2021 are disclosed below:

	2022	2021
Debt to assets ratio		
Loans and borrowings	387,765	337,033
Less: cash and cash equivalents	(55,108)	(42,037)
Net debt	332,657	294,996
Total assets	1,443,361	1,204,412
Net debt to assets	23%	24%

13. OWN SHARES

	31 December 2022 (RON thousand)	31 December 2021(RON thousand)
Balance at 1 January 2022/2021	841	2,675
Purchase of own shares	442	1,365
Own shares cancelled during the year	-	(2,500)
Share-based payments	(1,015)	(699)
Balance at 31 December 2022/ 2021	268	841

	31 December 2022 (no. of shares)	31 December 2021(no. of shares)
Balance at 1 January 2022/2021	1,370,920	2,578,361
Purchase of own shares	1,632,621	3,864,559
Own shares cancelled during the year	-	(2,500,000)
Share-based payments	(2,265,000)	(2,572,000)
Balance at 31 December 2022/2021	738,541	1,370,920

In the AGM dated 21.04.2021, the redemption of a maximum number of 30,000,000 (thirty million) shares was approved, for a maximum period of 18 months from the date of publication of the resolution in the Official Gazette of Romania, representing a maximum of 1.90% from the subscribed and paid share capital on the settlement date.

The reserve of own shares represents the cost of shares of the Parent Company purchased on the market, to satisfy the options and conditional quotas granted under the Group's share-based payment schemes. On December 31, 2022, the Group has own shares with an accounting value of RON 268 thousand (December 2021: RON 841 thousand).

In August 2021, the Board of Directors decided to implement the Stock Option Plan program for the year 2021-2022, to reward, maintain and motivate the employees and members of the Company's management, respectively the members of the Board of Directors and the directors of the Company.

The Group granted shares to employees and members of the Board of Directors according to the decision to implement the "Stock Option Plan" program (the "Plan"), with the objective of granting option rights for the acquisition of shares free of charge by employees and members of the Company's management, respectively the members of the Board of Directors and the directors of the Company, in order to maintain and motivate them as well as to reward them for the activity carried out within the Company.

The total number of shares that may be granted to Eligible Persons under this Plan is a maximum of 3,060,000 registered shares ("Reserved Shares").

In 2022, the Group granted a number of 2,265 thousand shares to employees and members of the Board of Directors evaluated and recorded in the profit and loss account on the date of granting in the amount of 969 thousand lei (0.427 lei/share). The average cost borne by the parent company with the acquisition of these shares was 1,015 thousand lei (0.367 lei/share).

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 amortized cost. Information related to the Group's exposure to interest rate risk, foreign currency risk and liquidity risk is included in Note 22.

	31 December 2022	31 December 2021
Non-current liabilities	236,294	117,555
Secured bank loans	32,561	32,566
Issued bonds	268,855	150,121
Current liabilities	-	67,217
Issued bonds	118,910	119,695
Short-term borrowings	118,910	186,912
Non-current liabilities		

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

Lender	Currency	Maturity	Amount of the facility, in original currency	Balance at 31-Dec-21	Balance at 31-Dec-22
Bonds					
Credit Value Investments	EUR	11-Jan-22	12,000	59,837	-
Credit Value Investments	EUR	19-Dec-22	12,525	59,858	-
Bonds listed on Bucharest Stock Exchange SA	EUR	24-Dec-26	6,581	32,566	32,561
Total bonds				152,261	32,561
First Bank	EUR	05-Aug-23	5,921	24,375	-
First Bank	RON	05-Aug-23	4,500	1,731	-
CEC Bank	EUR	27-Nov-23	9,880	17,958	48,622
CEC Bank	RON	27-Jan-23	3,500	1,633	-
Garanti BBVA	EUR	15-Jun-24	4,250	21,030	5,936
Garanti BBVA	EUR	30-Jun-24	4,500	-	18,978
Libra Internet Bank	EUR	26-Jul-24	12,562	46,615	16,356
Libra Internet Bank	EUR	22-Sep-24	8,676	41,787	14,084
Libra Internet Bank	EUR	05-Oct-24	4,000	13,470	7,363
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	1,900	-	9,400
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	5,250	-	25,974
Libra Internet Bank	EUR	13-Dec-24	5,000	14,312	-
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	21,161	-	51,444
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	4,000	-	5,101
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	13,279	-	44,388
OTP Bank	EUR	30-Jun-24	2,000	-	4,358
OTP Bank	EUR	06-Jan-25	2,000	-	6,871
TechVentures Bank	EUR	08-Jun-29	20,000	-	95,283
Alpha Bank				7,917	1,000
Garanti BBVA				190,828	355,157
Total bank loans				1,861	46
Interest				344,950	387,765
Total					

	Bonds	Loans	Total
Balance on 1 st of January 2022	152,261	190,828	343,089
Draws	-	483,539	483,539
Payments	(116,121)	(306,712)	(422,833)
Interest paid	(6,996)	(13,316)	(20,312)
FX differences	3,463	818	4,281
Balance on 31 st of December 2022	32,607	355,158	387,764

On July 10, 2017, the Company offered for subscription, 120 series A bearer bonds, each with a nominal value of EUR 100 thousand and a total nominal value of EUR 12,000 thousand, issued in physical form, to two investment funds managed by Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI), which accepted the Offer on the same date. The bonds were initially offered at an issue price of EUR 98,400 per bond (respectively EUR 11,808 thousand per total number of Bonds).

The bonds were issued on July 11, 2017 and are due 54 months from the date of issue, provided that 42 months from the date of issue, the Company must redeem 50% of the nominal value of bonds. The bonds bear interest at a fixed rate of 6.00% per annum, payable twice a year. On February 1, 2021, the Group signed an agreement to extend the maturity for the amount of 6,000 thousand euros until the maturity date of the bonds, January 2022. In January 2022, the loan was repaid in full, at the time stipulated in the contract.

The Bonds are principally secured by a first-rate real estate mortgage covering the obligations arising from the Bonds, up to the maximum guaranteed amount of EUR 18,000 thousand (eighteen million euros), constituted on seven plots of land with a total area of 154,308 sq m located in Bucharest, Sector 1, Romania, under the exclusive property of the Company, as well as on their accessories. The Company has an option of early redemption of the Bonds, which can be exercised starting from the second interest payment date, provided that the minimum redeemed value is at least EUR 1,000 thousand. The company paid the bonds at maturity (January 2022).

Bucharest Stock Exchange S.A. approved the application for admission to trading on the regulated market administered by the Bucharest Stock Exchange S.A. of bonds issued by the Company, unsecured with a fixed annual interest rate of 5.75% denominated in EUR, with a maturity of 5 years and a total nominal value of EUR 12,525 thousand.

The bonds were issued following the offer addressed to Eligible Investors, as defined in the prospectus dated November 28, 2017 approved by the ASF through approval decision no. 1710 of November 28, 2017, amended by the amendment of December 8, 2017 approved by ASF through approval decision no. 1766 of December 8, 2017 and by the amendment of December 13 approved by the ASF through approval decision no. 1816 of December 13, 2017.

In December 2020, the Parent Company carried out a new issue of Private Placement bonds in the amount of EUR 6,580 thousand with a fixed interest rate of 6.4% p.a., payable semiannually. The bonds were issued by the Parent Company on 24 December 2020, they have a maturity of 6 years and were listed in May 2021 on the regulated market of BVB.

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 in the amount of EUR 5,921 thousand and represents investment credit with a maturity of 30 months from the granting, and the second facility in the amount of 4,500 thousand RON represents VAT financing with a maturity of 30 months from the time of granting.

In May 2021, the Company contracted two loans denominated in EUR and RON from CEC Bank SA., in order to develop the Boreal Plus project in Constanța. The first credit facility is in the amount of 9,880 thousand

EURO and represents investment credit with a maturity of 30 months from the granting, and the second facility in the amount of 3,500 thousand RON represents VAT financing with a maturity of 20 months from the time 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 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 in 36 months from 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, with maturity in 7 years from the granting.

In May 2022, the Company contracted a loan denominated in EUR from Garanti for the general financing of projects (working capital). The value of the credit is EUR 4,500 thousand, with a maturity of 2 years from the granting.

In September 2022, the Company contracted 4 loans denominated in EUR from OTP Bank to finance phases F1-F3 of the UTR3 project in Greenfield Băneasa. The cumulative value of the credits is EUR 40,440 thousand, of which two in a total amount of EUR 34,440 thousand are intended to finance the project, with a maturity of 3 years from the granting, and two in a total amount of EUR 6,000 thousand to cover VAT payments, with maturity of 2 years from granting.

In December 2022, the IMPACT SA contracted a loan denominated in EUR from Libra Bank for the general financing of projects (working capital). The value of the loan is EUR 1,900 thousand, with a maturity of 3 years from the granting.

In December 2022, Bergamot Developments Phase II SRL contracted another loan denominated in EUR from Libra for the general financing of projects (working capital). The value of the loan is EUR 5,250 thousand, with a maturity of 3 years from the granting.

All the financial indicators provided for in the long-term bank loan contracts were met on December 31, 2021 and on December 31, 2022.

15. TRADE AND OTHER PAYABLES

	31-Dec-22	31-Dec-21
Non-current liabilities		
Guarantees	6,124	5,514
Lease payables	2,352	1,401
	8,476	6,915
Current liabilities		
Trade payables	30,384	25,062
Lease payables	1,009	-
Tax debts	733	1,486
Income tax payable	1,885	982
Employees payables	1,658	862
Dividends payable	177	187
Other payables	774	7,946
	36,620	36,526
TOTAL	45,096	43,441

Information related to the Group's exposure to exchange rate risk and liquidity risk related to trade and other liabilities is included in Note 22.

Debts related to leasing contracts.

	Vehicles	Total
Balance January 1	-	-
Additions	1,871	1,871
Business combination	3,310	3,310
Interest expense	154	154
Lease payments	(2,239)	(2,239)
Foreign exchange movements	265	265
Balance December 30	3,361	3,361

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.

Spatzoo Management leased an electric car in October 2021 and a van in April 2022.

Following the acquisition of the RCTI Company, starting with September 2022 the lease liabilities also include the lease liabilities contracted by RCTI Company.

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	-	(935)	
Provisions used during the year	271	82	353
Balance at 31 December 2022			

	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

As at 31 December 2022, provision totaling RON 935 thousand was reversed, referring to RON 40 thousand, reversal of provision for untaken holidays and RON 895 thousand reversal of provision for water consumption related to 2020-2021.

The provisions amounting to RON 353 thousand as of 31 December 2022 are represented by:

- RON 271 thousand for a litigation in connection with one of the houses sold in the Boreal neighborhood of Constanța
- RON 82 thousand for untaken holidays

17. REVENUES

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

	31 December 2022	31 December 2021
Revenues from sales of residential properties	210,134	135,826
Others	9,065	1,759
	219,199	137,585

As at 31 December 2022, the Group had a stock of 450 pre-sale agreements, in total value of EUR 47.6 million which are estimated to be transformed in revenue during FY 2023. For these pre-sale agreements clients paid deposits in amount of RON 39,470 thousand which are shown under Contract liabilities in the statement of financial position. The prior year balance of contract liabilities, in amount of RON 37,306 thousand was recognized as revenue in 2022.

Sales per project analysis:

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

	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Greenfield Băneasa București	70,696	27,844
Luxuria Domeniilor București	135,718	107,982
Boreal Constanta	3,720	-
	<u>210,134</u>	<u>135,826</u>

18. NET INCOME FROM OTHER ACTIVITIES

	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Rental income	1,860	486
Utilities - revenues	1,417	3,180
Utilities - expenses	(580)	(3,123)
Construction services	4,609	-
	<u>7,306</u>	<u>543</u>

19. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Consumables	1,161	473
Third party expenses	14,380	9,205
Staff costs	14,641	13,064
	<u>30,182</u>	<u>22,742</u>

20. OTHER OPERATING (EXPENSES)/INCOME

	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Other operating income	2,989	2,819
Rent expenses	(341)	(642)
(Profit) / Loss on disposal of property, plant and equipment	(660)	100
Fines and penalties income/(expenses)	1,156	(53)
Other operating expenses	(3,115)	(11,979)
Other tax expenses	(1,803)	1,909
Impairment of property, plant and equipment, net	(3,173)	(174)
Impairment of inventories, net	(3,620)	-
	<u>(8,567)</u>	<u>(8,020)</u>

21. FINANCE (COST)/INCOME

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

	31 December 2022	31 December 2021
Interest expense	(5,129)	(2,723)
Foreign exchange loss	(9,921)	(4,828)
Other financial expenses	(2,817)	(895)
Total financial expenses	(17,867)	(8,445)
Interest income	366	4
Foreign exchange gains	10,058	1,283
Other financial income	1,202	3,706
Total financial income	11,626	4,993
Financial result, net	(6,241)	(3,452)

Compared with 2021, in 2022 the interest expense has increased by RON 2,406 thousand, due to increase of loans balance as at 31 December 2022 with RON 44,675 thousand corroborated with interest expense increases. As regards to foreign exchange results, during 2022 the Group has registered net gains from foreign exchange (2021: foreign exchange net loss of RON 3,544), of RON 134 thousand due to decrease of FX rate for EUR/RON during the year.

22. TAXES

(a) Taxes recognized in the profit and loss account

	2022	2021
Deferred income tax expense	12,568	13,190
Current profit tax	5,494	3,306
Total expenses with taxes	18,062	16,496

(b) Effective tax rate reconciliation

	2022	2021
Profit before tax	102,829	95,296
Income tax calculated using the entity's local tax rate	16% (16,453)	16% (15,247)
Non-deductible expenses and adjustments	16% 13,601	3% 2,821
Non-taxable income	16% (15,211)	6% (5,393)
Recognition of previously unrecognized tax losses	-	-
	18% 18,062	19% 16,496

(c) Cumulative temporary differences that generate deferred tax

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

	31-Dec-22		31-Dec-21	
	Taxable base	Tax amount	Taxable base	Tax amount
Tangible asset	(1,394)	(223)	(1,394)	(223)
Real estate investments	530,266	84,843	448,939	71,830
Inventories	(13,756)	(2,201)	(14,644)	(2,343)
Trade receivables and other receivables	(8,506)	(1,361)	(4,838)	(774)
	506,610	81,058	428,063	68,490
Tax losses that generated deferred tax				
	506,610	81,058	428,063	68,490

(d) Movements in deferred tax balances

	Balance at 01.01.2022	Recognized in the current result	Recognized in other elements of comprehensive income	Net	Assets	Debt
2022						
Tangible asset	(223)	-	-	(223)	(223)	-
Real estate investments	72,486	12,426	-	84,843		84,843
Trade receivables and other receivables	(774)	-	-	(774)	(774)	-
Inventories	(2,343)	142	-	(2,201)	(2,201)	-
The effect of tax losses that generated deferred tax	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Receivables)/ net tax liabilities	68,490	12,568	-	81,058	(3,854)	84,843

	Balance at 01.01.2022	Recognized in the current result	Recognized in other elements of comprehensive income	Net	Assets	Debt
2021						
Tangible asset	(223)	-	-	(223)	(223)	-
Real estate investments	71,486	13,260	(70)	72,486	-	72,486
Trade receivables and other receivables	(774)	-	-	(774)	(774)	-
Inventories	(2,343)	-	-	(2,343)	(2,343)	-
The effect of tax losses that generated deferred tax	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Receivables)/ net tax liabilities	67,490	13,260	(70)	68,490	(3,996)	72,486

23. FINANCIAL INSTRUMENTS – FAIR VALUES AND RISK MANAGEMENT

Financial risk management

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

The Group is exposed to the following risks arising from financial instruments:

- credit risk
- liquidity risk
- market risk
- currency risk

Risk management framework

The Group's policies regarding 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 management, 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 represents the maximum exposure to credit risk. The maximum exposure to the credit risk at reporting date was:

	Note	31 December 2022	31 December 2021
Trade and other receivables	10	14,853	10,618
Cash and cash equivalents	11	55,108	42,037
		<u>69,961</u>	<u>52,655</u>

Trade receivables and other receivables

The Company's exposure to credit risk is mainly influenced by the individual characteristics of each customer. However, management also considers the demographic characteristics of the Company's customer base, including the non-payment risk characteristic of the field of activity and that of the country in which the customer operates, given that all these factors influence credit risk.

To monitor the credit risk related to customers, the Group monitors payment delays on a monthly basis and takes measures deemed necessary, on a case-by-case basis.

The Group establishes an allowance for impairment which represents its estimates of losses on trade receivables and other receivables (see Note 10).

The maximum credit risk exposure related to trade receivables and other receivables at the reporting date by geographic region was:

	31 December 2022	31 December 2021
Romania	14,853	10,618
	<u>14,853</u>	<u>10,618</u>

Impairment losses

The debt aging situation at the reporting date was:

	31-Dec-22			31-Dec-21		
	Gross amount	Adjustment for impairment	Net amount	Gross amount	Adjustment for impairment	Net amount
Did not reach the maturity date	4,409	-	4,409	4,840	-	4,840
Remaining between 1-30 days	4,237	-	4,237	2,210	-	2,210
Remaining between 31-90 days	3,592	-	3,592	1,653	-	1,653
Remaining between 91-120 days	2,615	-	2,615	1,915	-	1,915
Remaining between 121-365 days	-	-	-	661	(661)	-
Arrears of more than one year	5,790	(5,790)	-	2,621	(2,621)	-
	20,643	(5,790)	14,853	13,900	(3,282)	10,618

Impairment losses as of December 31, 2022, relate to a number of customers who have indicated that they do not anticipate having the ability to pay the amounts owed primarily due to economic conditions.

The Group believes that amounts for which provisions have not been established and which are overdue by more than 30 days will be collected, based on historical payment behavior and a thorough analysis of the credit rating of the customers in question.

Cash and cash equivalents

On December 31, 2022, the Group held cash and cash equivalents in the amount of RON 55,108 thousand (31 December 2021: RON 42,037 thousand), representing the maximum exposure to credit risk related to these assets. Cash and cash equivalents are maintained with banks and financial institutions in Romania.

(b) Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulties in meeting the obligations associated with financial debts that are settled in cash or through the transfer of another financial asset. The Group's approach to liquidity risk is to ensure, to the extent possible, that it holds sufficient liquidity at all times to meet liabilities as they fall due, both under normal and stressed conditions, without incur unacceptable losses or jeopardize the Group's reputation.

The following table presents the residual contractual maturities of financial liabilities at the end of the reporting period, including estimated interest payments and excluding the impact of netting agreements:

31-Dec-22	Accounting value	Total	Less than 1 year	Between 1 and 2 years	Between 2 and 5 years	Over 5 years
Loans	387,765	386,718	117,863	62,431	199,095	7,329
Trade debts and other debts	45,096	45,096	36,620	8,476	-	-
	432,861	431,814	154,483	70,907	199,095	7,329
Estimates of future interest	33,074	33,074	17,312	10,527	5,098	137
Total	465,935	464,888	171,795	81,434	204,193	7,466

31-Dec-21	Accounting value	Total	Less than 1 year	Between 1 and 2 years	Between 2 and 5 years	Over 5 years
Loans	337,033	337,033	186,911	96,526	53,596	-
Trade debts and other debts	80,747	80,747	73,833	6,914	-	-
	417,780	417,780	260,744	103,440	53,596	-
Estimates of future interest rates	19,621	19,621	8,852	4,077	6,692	-
	437,401	437,401	269,596	107,517	60,288	-

(c) Market risk

The Group's activities expose it to the financial risk of changes in currency exchange rates and interest rates. The Group aims to manage its exposure to these risks using a mix between fixed or floating rate loans and, foreign currency loans.

(d) Currency risk

The Group is exposed to currency risk due to sales, purchases and other loans that are denominated in a currency other than the functional currency of the Group's entities (the Romanian leu), primarily the euro.

The summary of quantitative data regarding the Group's exposure to currency risk reported to the Group's management based on the risk management policy is as follows:

	31-Dec-22	31-Dec-21
Monetary assets		
Trade receivables and other receivables	14,853	10,618
Cash and cash equivalents	55,108	42,037
	69,961	52,655
Monetary debts		
Loans	387,765	337,033
Trade debts and other debts	39,811	77,416
	427,576	406,449
Net exposure	(357,615)	(353,794)

The Group has not entered into hedging contracts with respect to foreign currency obligations or exposure to interest rate risk.

The main exchange rates used during the year were:

	31 December 2022	Medium for 2022	31 December 2021	Medium for 2021
EUR	4,9474	4,9313	4,9481	4,9204

Sensitivity analysis

A 10% appreciation / depreciation of the leu against the following foreign currencies on December 31, 2022 and December 31, 2021 would have increased the profit by the amounts indicated below. This analysis is based on the variations in exchange rates that the Company considers reasonably possible at the end of the reporting period. This analysis assumes that all other variables, especially interest rates, remain constant and ignores any impact of expected sales and purchases.

	31-Dec-22			31-Dec-21		
	Accounting value	Effect of depreciation	Effect of appreciation	Accounting value	Effect of depreciation	Effect of appreciation
Monetary assets and liabilities						
EUR	(358,624)	(35,862)	(35,862)	(353,794)	(35,379)	35,379

Interest rate risk

	31-Dec-22	31-Dec-21
--	-----------	-----------

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

	Accounti ng value	Variable rate	Fixed rate	Non- interest bearing	Accounti ng value	Variable rate	Fixed rate	Non-interest bearing
Monetary assets								
Trade receivables and other receivables	14,853	-	-	14,853	36,135	-	-	36,135
Cash and cash equivalents	55,108	-	-	55,108	42,037	-	-	42,037
	69,961	-	-	69,961	78,172	-	-	78,172
Monetary debts								
Loans	387,765	387,765	-	-	337,033	182,655	154,378	-
Trade debts and other debts	40,820	-	-	40,820	80,747	-	-	80,747
	428,585	387,765	0	40,820	417,780	182,655	154,378	80,747

At the reporting date, the interest rate risk exposure profile related to interest-bearing financial instruments reported to the Group's management was as follows:

	Accounting value	
	31-Dec-22	31-Dec-21
Fixed rate instruments		
Financial assets	-	-
Financial debts	32,607	154,378
	-	(154,378)
Variable rate instruments		
Debts	(355,158)	(182,655)
	(355,158)	(182,655)

The Group does not record financial assets or fixed-rate financial liabilities at fair value through profit and loss and does not designate derivatives (interest rate swaps) as hedging instruments within a hedge accounting model at value. Therefore, a change in interest rates at the reporting date would not affect the result.

Cash flow sensitivity analysis for variable rate instruments

A possible change of 100 basis points at the reporting date would have increased or decreased equity and profit or loss by 3,552 (2021: 1,856). This analysis assumes that all other variables, in particular foreign currency exchange rates, remain unchanged.

31 December 2022	<i>Profit / (Loss)</i>	
	100 bp decrease	100 bp increase
Variable rate instruments	3,878	(3,878)

31 December 2021	<i>Profit / (Loss)</i>	
	100 bp decrease	100 bp increase
Variable rate instruments	1,856	(1,856)

Compared with 2021, the exposure to changes in interest rate in 2022 increased by 1,752. This is due to increase of the balance of debt with variable rate instrument by RON 173 thousand.

24. CAPITAL COMMITMENTS

At December 31, 2022, the Group had no contracted capital commitments.

25. CONTINGENCIES

At the date of these consolidated financial statements, the Group is involved in ongoing litigation, both as plaintiff and defendant.

The Group's management regularly analyzes the status of all ongoing litigation and, following a consultation with the Board of Directors, decides on the need to recognize provisions related to committed amounts and to include them in the financial statements.

Considering the existing information, the Group's management believes that the significant disputes are the following:

a) Litigation initiated by IMPACT regarding the Lomb residential project in Cluj-Napoca

The company Impact Developer & Constructor SA and one of the affiliated companies, namely Clearline Development and Management SRL ("Project Company") are parties in two files in conflict with the Cluj Local Council ("CLC"). The disputes stemmed from a contractual relationship carried out in 2007, at which time the Company concluded an investment contract with CLC, a contract by which CLC and the Company were to develop a residential project, and CLC was to contribute the land - "The Lomb Project". The Company and the Project Company request the reimbursement of the sums derived from the investments made for the Lomb project where CLC did not respect its contractual obligations, i.e. did not contribute with land, thus the Company being in a situation where the project and the revenues that could be acquired by after that, they can no longer be realized.

File 79/1285/2012 was registered before the Cluj Commercial Court, in which the Company requests the termination of framework contract no. 55423/04.07.2007 concluded between CLC and the Company. In addition, the Company requests that CLC be obliged to pay compensation in the amount of 4,630,914.13 lei and related interest, calculated from the date of the damage until the actual payment of the amounts.

In this case, on December 23, 2020, the Cluj Court rejected as unfounded the specified request made by the Company.

The company filed an appeal which is being judged by the Cluj Court of Appeal, at this moment the company cannot estimate the duration of the process until a final decision is obtained. The next deadline granted in the appeal phase is March 21, 2023 to respond to the objections made to the accounting expert report. The analysis of the expert report was carried out.

File no. was registered on the Argeş Commercial Court. 1032/1259/2012 in which the Project Company (Clearline Development and Management SRL) requests the obligation of CLC to pay compensation provisionally estimated at the amount of 17,053,000 lei.

On 08.06.2022, the Argeş Commercial 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 lei as damages and the sum of 13,862,967.16 lei 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 Local Council of the Municipality of Cluj-Napoca and the Municipality of Cluj-Napoca declared an appeal. The next deadline granted in the appeal phase is February 22, 2023.

b) The dispute regarding the land in Bd. Ghencea – Bd. Timișoara

In 2018, Impact filed an adversarial action with the Romanian State and the City Hall of the Municipality of Bucharest, in order to establish the existence of the property right, having as its object the land with an area of 258,925.36 square meters located in the Municipality of Bucharest, Ghencea Extension no. 402-412, sector 6 ("The Land"), as identified in cadastral documentation no. 6515/2/6/1, which was the basis of the tabulation in the Land Register no. 59472, opened at the Cadastre and Real Estate Advertising Office, Sector 6.

The company considered that it is necessary to formulate such an action in order to consolidate its Title of Property over the Land against the circumstance that the title of the original author, respectively Title of Property no. 68,401 issued by the County Commission for Establishing Ownership Rights on the Ilfov Lands on February 5, 2004 in favor of Institut Pasteur S.A., was annulled by the Bucharest District 6 Court.

The action is the subject of File no. 5737/3/2018 registered on the roll of the Bucharest Court.

On 22.11.2019, the Bucharest Court ruled and admitted the action filed by the Company against the Romanian State through the Ministry of Public Finance and the Municipality of Bucharest. Thus, by Decision no. 2651, the Bucharest Court found that the Company has ownership rights over the Land. The decision of the Bucharest Court could be appealed.

In the course of 2020, the Romanian State and Bucharest City Hall declared an appeal against Decision no. 2651 of 22.11.2019 of the Bucharest Court. The appeal was resolved by the Bucharest Court of Appeal, which by Decision no. 1246 of 06.10.2020, rejected the appeals as unfounded. Consequently, Decision no. 2651 of 22.11.2019 of the Bucharest Court as well-founded and legal. Decision no. 2651 of 22.11.2019 was communicated to the Company on October 4, 2021.

On 06.10.2022, the High Court of Cassation and Justice issued Decision no. 1775, by which it rejected, as unfounded, the appeal declared by the defendant the Romanian State - through the Ministry of Public Finance against Civil Decision no. 1246 A of 06.10.2020 of the Bucharest Court of Appeal, IV Civil Section. The decision is final.

Thus, the High Court of Cassation and Justice confirmed the decisions of the Bucharest Court and the Bucharest Court of Appeal, two courts that recognized the validity of the Company's title to the Impact Land.

c) Litigation initiated by "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 Băneasa 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 (PUZ) Aleea Teişani - Drumul Pădurea Neagra no. 56-64, the suspension and cancellation of Building Authorizations (AC) 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 next court date was set for 19 May 2023.

26. AFFILIATED ENTITIES

Transactions with Key Management Members

Remuneration of key management personnel comprises salaries and related benefits, including share n (share based payments, social and medical contributions, unemployment, and other similar contributions). The Group's management is employed on a contract basis.

The remuneration for the period ending on December 31, 2022 of the administrators is approved by the General Meeting of Shareholders.

Remuneration of Company's management in 2022 was RON 2.749.217 (2021: RON 3.005.079). For more details please see Remuneration report which is part of the Group's annual report.

Transactions with shareholders

In 2022, the Group did not declare or pay dividends to its shareholders. Please see Note 12 – Share capital for details regarding the ultimate controlling party.

27. BUSINESS COMBINATION AND ACQUISITION OF NON-CONTROLLING INTEREST

The development strategy of the Group is based on vertical integration (construction companies, architecture firm) to streamline group activities, to improve quality and control over productions (timeline & costs) and optimizes project development process.

On July 13, 2022, the sale-purchase agreement regarding R.C.T.I Company SRL was signed, concluded between Toția Radu-Mihail and Tudor Emil Victor, as shareholders of R.C.T.I Company SRL (company acquired in the transaction) and sellers, and Impact Developer&Contractor SA (acquiring company), as the buyer.

Through the sale-purchase contract, a package of 13,500 shares of R.C.T.I Company SRL representing 27.5% of the share capital is transferred to Impact Developer&Contractor SA.

Simultaneously with the signing of the sale-purchase agreement, the parties also signed an Associates Agreement that includes the commitments undertaken by the parties, including the increase in the share capital of R.C.T.I. Company SRL and the subscription by Impact of 24,500 newly issued social shares and their release in exchange for a cash contribution, and through this transaction the Group acquired 51.01% in the share capital of R.C.T.I. Company SRL.

R.C.T.I. Company SRL operates in the field of civil and industrial constructions as a general and/or specialized contractor, having significant experience in the field, qualified and trained personnel, equipment and commercial relations with suppliers and customers.

REFERENCE DATE FOR THE TRANSACTION 31.08.2022

Evaluation of the net asset for the allocation of the purchase price - Colliers

(Amount in RON)

Net asset value as of 31.08.2022			9,164,402	
Adjustments			2,888,677	
Adjusted Net Asset			12,053,079	
	of which	Assets at fair value	51,785,890	NCI
		Liabilities	- 39,732,810	
Add cash acquired			9,310,000	
Net asset acquired			21,363,079	
			51.01%	48.99%
Purchased participation			14,440,000	
Purchase price	split as:			
		share payments	5,130,000	
		Share capital increase	245,000	
		Share Increase		
		Premium	9,065,000	
Net Asset Purchased participation			10,897,307	

Net Assets non-controlling participation

10,465,772

As a result of the above, Goodwill of RON 3,543 thousand was generated which the Company recorded and presented in the Consolidated Statement of Financial Position in the non-current assets section.

Adjusted Net Asset	Accounting Value	Adjustment	Net Adjusted Value
-Amounts in RON-	- The reference date 31.08.2022-		
TOTAL ASSETS	47.168.489	4.617.400	51.785.890
Non-current Assets	6.232.724	8.023.984	14.245.708
Intangible assets	117.689	227.414	345.103
Tangible assets, of which:	6.115.035	7.796.570	13.911.605
- Lands and landscaping	321.498	3.223.524	3.545.022
- Buildings	2.469.476	2.742.862	5.212.338
- Equipment	6.466.451	(1.312.206)	5.154.245
- Depreciation of buildings and equipment	(3.142.389)	3.142.389	-
Current Assets	40.615.783	(3.406.584)	37.209.199
Inventories	5.942.950	-	5.942.950
Trade receivables	23.536.616	(1.100.811)	22.435.805
Other receivables	11.136.217	(2.305.772)	8.830.444
Cash	319.982	-	319.982
TOTAL LIABILITIES	(38.004.087)	(1.728.723)	(39.732.810)
Trade liabilities, of which	(13.789.112)	-	(13.789.112)
- Advances from clients	(6.221.146)	-	(6.221.146)
- Liabilities related to employees	(759.301)	-	(759.301)
Liabilities related to taxes, of which:	(1.862.129)	(1.728.723)	(3.590.851)
Adjusted Net Asset	Accounting Value	Adjustment	Net Adjusted Value
-Amounts in RON-	- The reference date 31.08.2022-		
- VAT	(1.594.892)	-	(1.594.892)
- Deferred tax	-	(1.728.723)	(1.728.723)
Financial Liabilities, of which	(15.372.400)	-	(15.372.400)
- Bank	(11.267.040)	-	(11.267.040)
- Leasing	(4.105.360)	-	(4.105.360)
Net asset	9.164.402	2.888.677	12.053.080

28. THE RESULT PER SHARE (EPS)

Considering the changes that occurred during 2022 in the number of shares, according to the provisions of IAS33, the Company also restated the comparative values of the result per share related to the year 2021, since the weighted average number of shares in 2021 had to consider these operations recorded in the year 2022.

	2022	2021
Profit attributable to ordinary equity holders of the parent	85,623	78,800
Average number of ordinary shares during the year (thousands)	2,331,358	2,243,487
Basic result per share (lei/share)	0.0367	0.0351

29. GROUP AUDITOR EXPENSES

Ernst & Young S.R.L. was appointed by the decision of the General Meeting of Shareholders dated 28 April 2022, to audit the financial statements for 2022, prepared under the responsibility of IMPACT D&C's management according to the international standards – IFRS (including the consolidated financial statements). The auditors' liability towards IMPACT D&C and the General Meeting of Shareholders shall be determined and limited according to the law and the agreement concluded with them.

In 2022 the statutory auditor Ernst & Young Assurance Services SRL had a contractual statutory audit fee of EUR 114,000 (2021: EUR 100,000) (for the statutory audit of the consolidated and standalone annual financial statements of the Company and of its Romanian subsidiaries, as well as for the financial statements in ESEF digital format). Services contracted with the statutory auditor other than audit services were of EUR 5,000 (2021: EUR 9,500), representing the other assurance services in relation to certain reports issued by the Company that are not prohibited by article 5(1) of Regulation (EU) no. 537/2014 of the European Parliament and of the Council.

30. SUBSEQUENT EVENTS

a) Litigation regarding access to Vadul Moldovei street, file 1820/3/2023

On January 19, 2023, Impact registered on the role of the Bucharest Court, Section II Administrative and Fiscal Litigation, against the City Hall of the City of Bucharest, the City Hall of Sector 1 Bucharest and the National Management of Romsilva Forests, the action in order to determine the mentioned institutions to comply with the obligations assumed by the decisions of the General Council of the Municipality of Bucharest, those of the Local Council of Sector 1 and those of the act of acceptance of the donation concluded with IMPACT and to definitively open public access between Alley Privighetorilor and Drumul Pădurea Pustnicu.

The file is in the regularization procedure. The next court date is 22 May 2023.

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 31 March 2023 and signed on its behalf by:


Iuliana Mihaela Urdă
CA President


Constantin Sebesanu
Chief Executive Officer


Claudiu Bistriceanu
Chief Financial Officer



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

**SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF AND FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 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**

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholders of Impact Developer & Contractor SA

Report on the Audit of the Separate Financial Statements

Opinion

We have audited the separate financial statements of Impact Developer & Contractor SA (the Company) with official head office in Romania, Bucharest, 1st District, 31-41 Mogosoia Forrest Road Greenfield Baneasa, identified by sole fiscal registration number RO1553483, which comprise the statement of financial position as at December 31, 2022, statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying separate financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at December 31, 2022, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with the Order of the Minister of Public Finance no. 2844/2016, approving the accounting regulations compliant with the International Financial Reporting Standards, with all subsequent modifications and clarifications.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs), Regulation (EU) No. 537/2014 of the European Parliament and of the Council of 16 April 2014 ("Regulation (EU) No. 537/2014") and Law 162/2017 („Law 162/2017”). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Separate Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) as issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to the audit of the financial statements in Romania, including Regulation (EU) No. 537/2014 and Law 162/2017 and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key audit matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the separate financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the separate financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

For each matter below, our description of how our audit addressed the matter is provided in that context.

We have fulfilled the responsibilities described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the separate financial statements" section of our report, including in relation to these matters. Accordingly, our audit included the performance of procedures designed to respond to our assessment of the risks of material misstatement of the separate financial statements. The results of our audit procedures, including the procedures performed to address the matters below, provide the basis for our audit opinion on the accompanying separate financial statements.

Key audit matter	How our audit addressed the key audit matter
Valuation of investment properties (RON 678,669 thousand)	
The Company holds a portfolio of investment property which accounted for 51% of the Company's total assets as of 31 December 2022. The valuation of investment property is one of the key drivers of the Company's net asset value and total return and is subject to increased sensitivity due to current volatility in the markets. The fair values were assessed by the Company based on valuations prepared by an independent qualified valuation specialist and required expertise and use of significant judgements, estimates and assumptions, giving rise to a higher risk of misstatement. Due to the significance of investment property as of 31 December 2022 and significant judgements, estimates and assumptions used in the valuation we consider the valuation of investment property a key audit matter. The Company's disclosures regarding its accounting policy, fair value measurement and related judgments, estimates and assumptions used for investment property are presented in notes 5, 6 and 8 of the separate financial statements.	The audit procedures performed on the valuation of investment property included among others the following: ▪ We obtained a detailed understanding of the Company's internal processes, policies and methodologies used by management for valuation of the investment property and the related documentation flow; specific attention was given to the current macro-economic context impact (recovery from the COVID 19 pandemic, energy crisis and rising inflation) to understand how this was factored and considered in the valuation assumptions, through discussions held with management independent specialist and further discussions with our internal valuation specialists; ▪ We agreed the fair values recorded in the separate financial statements to the values reported by the Company's independent specialist; ▪ We involved our internal valuation specialists to assist us to: ○ evaluate, using their knowledge of the market, and corroborate the market related judgements and valuation inputs used by the Company's external specialist, for the investment properties presented in the statement of financial position; ○ assess the conformity of the valuation methods applied with the applicable valuation standards; and

	○ evaluate the competence, capability and objectivity of the external valuation specialists. We further assessed the adequacy of the Company's disclosures included in notes to the separate financial statements of the Company in relation to the investment property valuation.
--	---

Other information

The other information comprises the Board of Directors Report, as well as Remuneration Report, but does not include the separate financial statements and our auditors' report thereon. Management is responsible for the other information.

Our audit opinion on the separate financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the separate financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the separate financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Separate Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the separate financial statements in accordance with the Order of the Minister of Public Finance no. 2844/2016 approving the accounting regulations compliant with the International Financial Reporting Standards, with all subsequent modifications and clarifications, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of separate financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the separate financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Separate Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the separate financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these separate financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the separate financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the separate financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the separate financial statements, including the disclosures, and whether the separate financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, actions taken to eliminate threats or safeguards applied.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the separate financial statements of the current period and are therefore the key audit matters.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Reporting on Information Other than the Separate Financial Statements and Our Auditors' Report Thereon

In addition to our reporting responsibilities according to ISAs described in section "Other information", with respect to the Board of Directors Report and Remuneration Report, we have read these reports and report that:

- a) in the Board of Directors Report we have not identified information which is not consistent, in all material respects, with the information presented in the accompanying separate financial statements as at December 31, 2022;
- b) the Board of Directors Report identified above includes, in all material respects, the required information according to the provisions of the Ministry of Public Finance Order no. 2844/2016 approving the accounting regulations compliant with the International Financial Reporting Standards, with all subsequent modifications and clarifications, Annex 1 articles 15 - 19 and articles 26 - 27;
- c) based on our knowledge and understanding concerning the entity and its environment gained during our audit of the separate financial statements as at December 31, 2022, we have not identified information included in the Board of Directors Report that contains a material misstatement of fact;
- d) the Remuneration Report identified above includes, in all material respects, the required information according to the provisions of article 107 (1) and (2) from Law 24/2017 on issuers of financial instruments and market operations.

Other requirements on content of auditor's report in compliance with Regulation (EU) No. 537/2014 of the European Parliament and of the Council

Appointment and Approval of Auditor

We were appointed as auditors of the Company by the General Meeting of Shareholders on 28 April 2022 to audit the separate financial statements for the financial year end December 31, 2022. Total uninterrupted engagement period, including previous renewals (extension of the period for which we were originally appointed) and reappointments for the statutory auditor, has lasted for two years, covering the financial periods ended December 31, 2021 and December 31, 2022.

Consistency with Additional Report to the Audit Committee

Our audit opinion on the separate financial statements expressed herein is consistent with the additional report to the Audit Committee of the Company, which we issued on the same date as the issue date of this report.

Provision of Non-audit Services

No prohibited non-audit services referred to in Article 5(1) of Regulation (EU) No. 537/2014 of the European Parliament and of the Council were provided by us to the Company and we remain independent from the Company in conducting the audit. In addition to statutory audit services and services disclosed in the Board of Directors Report and in the separate financial statements, no other services were provided by us to the Company, and its controlled undertakings.

Report on the compliance of the electronic format of the separate financial statements (XHTML), included in the Board of Directors Report with the requirements of the ESEF Regulation

We have performed a reasonable assurance engagement on the compliance of the separate financial statements presented in XHTML format of Impact Developer & Contractor SA (the Company) for the year ended 31 December 2022, with the requirements of the Commission Delegated Regulation (EU) 2018 /815 of 17 December 2018 supplementing Directive 2004/109/EC of the European Parliament and of the Council with regard to regulatory technical standards on the specification of a single electronic reporting format (the "ESEF Regulation").

These procedures refer to testing the format and whether the electronic format of the separate financial statements (XHTML) corresponds to the audited separate financial statements and expressing an opinion on the compliance of the electronic format of the separate financial statements of the Company for the year ended 31 December 2022 with the requirements of the ESEF Regulation. In accordance with these requirements, the electronic format of the separate financial statements, included in the Board of Directors Report should be presented in XHTML format.

Responsibilities of the Management and Those Charged with Governance

The Management of the Company is responsible for the compliance with the requirements of the ESEF Regulation in the preparation of the electronic format of the separate financial statements in XHTML format and for ensuring consistency between the electronic format of the separate financial statements (XHTML) and the audited separate financial statements.

The responsibility of the Management also includes the design, implementation and maintenance of such internal control as determined is necessary to enable the preparation of the separate financial statements in ESEF format that are free from any material non-compliance with the ESEF Regulation.

Those charged with governance are responsible for overseeing the financial reporting process for the preparation of separate financial statements, including the application of the ESEF Regulation.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion providing reasonable assurance on the compliance of the electronic format of the separate financial statements with the requirements of the ESEF Regulation.

We have performed a reasonable assurance engagement in accordance with ISAE 3000 (revised) Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information (ISAE 3000 (revised)). This standard requires that we comply with ethical requirements, plan and perform our engagement to obtain reasonable assurance about whether the electronic format of the separate financial statements of the Company is prepared, in all material respects, in accordance ESEF regulation. The nature, timing, and extent of the procedures selected depend on our judgment, including an assessment of the risk of material non-compliance with the requirements of the ESEF Regulation, whether due to fraud or error.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but it is not guaranteed that the assurance engagement conducted in accordance with ISAE 3000 (revised) will always detect material non-compliance with the requirements when it exists.

Our Independence and Quality Management

We apply International Standard on Quality Management 1, Quality Management for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, and accordingly, maintain a comprehensive system of quality management including documented policies and procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements to the registered auditors in Romania.

We have maintained our independence and confirm that we have met the ethical and independence requirements of the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code).

Summary of procedures performed

The objective of the procedures that we have planned and performed was to obtain reasonable assurance that the electronic format of the separate financial statements is prepared, in all material respects, in accordance with the requirements of ESEF Regulation. When conducting our assessment of the compliance with the requirements of the ESEF Regulation of the electronic reporting format (XHTML) of the separate financial statements of the Company, we have maintained professional skepticism and applied professional judgement. We have also:

- obtained an understanding of the internal control and the processes related to the application of the ESEF Regulation in respect of the separate financial statements of the Company, including the preparation of the separate financial statements of the Company in XHTML format;
- tested the validity of the applied XHTML format;
- checked whether the electronic format of the separate financial statements (XHTML) corresponds to the audited separate financial statements.

We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Opinion on the compliance of the electronic format of the separate financial statements with the requirements of the ESEF Regulation

Based on the procedures performed, our opinion is that the electronic format of the separate financial statements is prepared, in all material respects, in accordance with the requirements of ESEF Regulation.

On behalf of,

Ernst & Young Assurance Services SRL
15-17, Ion Mihalache Blvd., floor 21, Bucharest, Romania
Registered in the electronic Public Register under No. FA77



Name of the Auditor/ Partner: Alina Dimitriu
Registered in the electronic Public Register under No. AF1272

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de audit: ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA77

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Dimitriu Alina
Registrul Public Electronic: AF1272

Bucharest, Romania
31 March 2023

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 - 58

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

IMPACT

	<u>Note</u>	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
ASSETS			
Non-current assets			
Tangible assets	8	21,545	14,162
Intangible assets		114	144
Right of use assets	8	1,485	-
Noncurrent receivables	12	67,197	-
Investment property	9	678,669	568,758
Investments in subsidiaries	11	36,216	56,542
Total non-current assets		805,226	639,606
Current assets			
Inventories	10	429,405	268,290
Trade and other receivables	12	33,892	108,321
Contract receivables	12	14,854	15,353
Cash and cash equivalents	13	46,857	36,171
Total current assets		525,008	428,135
Total assets		1,330,234	1,067,741
SHAREHOLDERS' EQUITY AND LIABILITIES			
Shareholders' equity			
Share capital	14	598,884	401,214
Share premium	14	40,493	(4,475)
Revaluation reserve		3,001	3,001
Other reserves	14	38,318	12,389
Own shares	15	(268)	(841)
Retained earnings		160,755	289,279
Total equity		841,183	700,567
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	16	232,860	88,830
Trade and other payables	17	12,260	5,514
Deferred tax liability	23	81,058	68,490
Total non-current liabilities		326,178	162,834

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

IMPACT

	<u>Note</u>	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Current liabilities			
Loans and borrowings	16	97,491	145,489
Trade and other payables	17	29,083	29,414
Contract liabilities	19	35,946	28,149
Provisions for risks and charges	18	353	1,288
Total current liabilities		162,873	204,340
Total liabilities		489,051	367,174
Total equities and liabilities		1,330,234	1,067,741

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 31 March 2023 and signed on its behalf by:



Iuliana Mihaela Urdă
CA President



Constantin Sebeșanu
Chief Executive Officer



Claudiu Bistriceanu
Chief Financial Officer

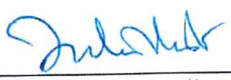
This is a free translation from the original Romanian version.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
SEPARATE STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE
INCOME FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

IMPACT

	Note	31 December 2022	31 December 2021
Revenue	19	75,027	28,392
Costs of sales		(50,566)	(13,524)
Gross profit		24,461	14,868
Net income from other activities	19	1,361	1,025
General and administrative expenses	20	(25,609)	(19,283)
Marketing expenses		(3,771)	(3,966)
Other operating income/expenses	21	(607)	(3,204)
Depreciation and amortization	8	(1,398)	(727)
Gains on investment property	9	77,660	86,761
Operating profit		72,097	75,474
Financial income	22	13,751	8,520
Financial cost	22	(9,951)	(5,955)
Finance costs, net		3,800	2,565
Profit before tax		75,897	78,039
Income tax expense	23	(12,568)	(13,190)
Profit of the period		63,329	64,849

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 31 March 2023 and signed on its behalf by:


Iuliana Mihaela Urdă
CA President


Constantin Sebeșanu
Chief Executive Officer


Claudiu Bistriceanu
Chief Financial Officer

This is a free translation from the original Romanian version.

Note	Share capital	Share premium	Revaluation reserve	Other reserves	Own shares	Retained earnings	Total equity
Balance on January 1, 2022	401,214	(4,475)	3,001	12,389	(841)	289,278	700,567
Comprehensive income	-	-	-	-	-	-	-
Profit for the year	-	-	-	-	-	63,329	63,329
Other comprehensive income	-	-	-	-	-	-	-
Total other comprehensive income	-	-	-	-	-	63,329	63,329
Transactions with shareholders of the Company							
Share capital increase	14	197,670	45,985	-	-	(165,923)	77,732
Own shares acquired during the year	15	-	-	-	(442)	-	(442)
Share-based payments	15	-	(1,017)	-	1,015	-	(2)
Other changes in equity							
Set up of legal reserves	14	-	-	25,929	-	(25,929)	-
Balance on September 30, 2022	598,884	40,493	3,001	38,318	(268)	160,755	841,183

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 31 March 2023 and signed on its behalf by:



Iuliana Mihaela Urdă
CA President



Constantin Sebeșanu
Chief Executive Officer



Claudiu Bistriceanu
Chief Financial Officer

This is a free translation from the original Romanian version.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
SEPARATE STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 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							
15 Own shares acquired during the year	-	-	-	-	(1,365)	-	(1,365)
14 Paid dividends	-	-	-	-	-	(61,764)	-
15 Share capital reduction by cancelling shares	131,250	(69,487)	-	-	3,199	-	-
Share-based payments	(2,500)	(699)	-	-	-	-	-
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 consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 31 March 2023 and signed on its behalf by:


Iuliana Mihaela Urdă
CA President


Constantin Sebeșanu
Chief Executive Officer


Claudiu Bistriceanu
Chief Financial Officer

This is a free translation from the original Romanian version.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
SEPARATE CASH FLOW STATEMENT
FOR THE YEAR ENDED 31 December 2022
(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)



	Note	31 December 2022	31 December 2021
Profit for the period		63,329	64,849
Adjustments to reconcile profit for the period to net cash flows:		(66,854)	(75,298)
Valuation gains on investment property	9	(77,660)	(86,651)
Gain on sale PPE	8	(626)	-
Reversal of impairment loss PPE	8	251	230
Depreciation	8	1,398	727
Share based payments	28	1,015	-
Finance income	22	(13,751)	(8,520)
Finance cost	22	9,951	5,955
Deferred tax expense	23	12,568	13,190
Working capital adjustments		(158,661)	(75,069)
Decrease/(increase) in trade receivables and other receivables	12	26,336	19,375
Decrease in prepayments		(976)	-
Decrease in inventory property	10	(167,937)	(111,657)
(Decrease)/increase in trade, other payables, and contract liabilities	17	(15,149)	19,771
(Decrease)/increase in provisions	18	(935)	621
Income tax paid	17	-	(2,789)
Net cash flows used in operating activities		(162,186)	(74,679)
Investing activities			
Loans granted to subsidiaries	27	(6,279)	(54,649)
Loan reimbursements collected from subsidiaries	27	35,913	81,776
Investments in subsidiaries	11	(14,695)	-
Return of the amounts invested in subsidiaries	11	29,754	1,798
Purchase of property, plant and equipment	8	(1,864)	(2,460)
Expenditure on investment property under development	9	(32,987)	(31,130)
Expenditure on PPE under development	8	(14,978)	(8,346)
Proceeds from property, plant and equipment	8	1,538	152
Dividends received		1,041	
Interest received		6,082	12,397
Net cash flows from investing activities		3,525	(462)

This is a free translation from the original Romanian version.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
SEPARATE CASH FLOW STATEMENT
FOR THE YEAR ENDED 31 December 2022
 (All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

IMPACT

	<u>Note</u>	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Cash flows from financing activities:			
Proceeds from borrowings	16	291,137	95,160
Repayment of principal of borrowings	16	(184,682)	(14,504)
Proceeds from issue of share capital	14	77,732	-
Acquisition of own shares	15	(1,459)	(1,366)
Dividends paid	14	(11)	-
Interest paid	16	(13,372)	(9,823)
		169,345	69,467
Net cash from financing activities			
		10,686	(15,894)
Net increase / (decrease) of cash and equivalents			
		36,171	52,065
Cash and equivalents on 1st of January			
		46,857	36,171
Cash and equivalents on 31 of December 2022			

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 31 March 2023 and signed on its behalf by:


Iuliana Mihaela Urdă
 CA President


Constantin Sebeșanu
 Chief Executive Officer


Claudiu Bistriceanu
 Chief Financial Officer

This is a free translation from the original Romanian version.

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 Mogosoia Street, No.31-41, Bucharest, District 1.

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:

	Country of registration	Nature of activity	% of shareholding at 31 December 2022	% of shareholding at 31 December 2021
Clearline Development and Management SRL	Romania	Real estate development	100%	100%
Spatzio 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%
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Architecture services	51%	0%
R.C.T.I. Company	Romania	Constructor	51.01%	0%

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 2022 the Company's activity revolved around the Greenfield Băneasa residential complex in Bucharest and Boreal Plus in Constanța.

2. THE BOARD OF ADMINISTRATION

The Board of Administration represents the decision-making body for all significant aspects for the Company as whole due to the strategical, financial, or reputational implications. The Board delegates the management powers of the Company, under the conditions and limits provided by the law and by the Articles of Incorporation.

On 21st April 2021, in the General Shareholders' Meeting, the members of the Board of Directors of the Company were elected for a four-year term (28th April 2021 – 28 April 2025). Mr. Lavinu Dumitru Beze was replaced by Mr. Sorin Apostol as Administrator.

The Board of Administration consists of 5 members:

- Iuliana Mihaela Urdă, Chairperson of the Board of Administration
- Intrepid Gem SRL, represented by Petru Văduva
- Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator
- Daniel Pandeale, Administrator
- Sorin Apostol, Administrator

Executive Management of the Company

On 27th April 2021, the Board of Directors appointed Mr. Constantin Sebeșanu as General Manager for a four-year term, starting with 28 April 2021. On the same date, Sorin Apostol took over the position of executive director (COO).

Starting from 1 of January 2022, Claudiu Bistriceanu was appointed as financial director (CFO) with a 4 (four) years mandate.

3. BASIS OF PREPARATION

a) Declaration of conformity

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.

b) The going concern principle

The significant disruptions in the global markets driven by the Covid-19 pandemic then followed by war in Ukraine and current inflationary economic context had a broad effect on participants in a wide variety of industries, creating a widespread volatility

The Company has prepared forecasts, including certain sensitivities, considering the principal business risks, at the Company's and Impact Group level. Having considered these forecasts, the Directors remain of the view that the Company's financing arrangements and capital structure provide both the necessary facilities and covenant headroom to enable the Company to conduct its business for at least the next 12 months. Accordingly, the financial statements have been prepared on a going concern basis.

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 commissioning Greenfield Plaza (a multifunctional complex that includes SPA areas (with relaxation areas and 2 swimming pools), fitness rooms and sports fields, commercial areas.

As regards to sales prices, the Company considers that those reflect the market prices and that there are no premises for downward adjustment of prices.

The Company agreed a partnership with the District 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. Currently, the District 1 Bucharest City Hall is preparing the documentation necessary for the starting of the construction.

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.

The FX differences are recognized in Statement of profit and loss as financial cost/ 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 cost amounts, 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.

The Company assesses, at each reporting date, whether there is an indication that an asset may be impaired. If any indication exists, or when annual impairment testing for an asset is required, the Company estimates the asset's recoverable amount. An asset's recoverable amount is the higher of an asset's or CGU's fair value less costs of disposal and its value in use. The recoverable amount is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or groups of assets. When the carrying amount of an asset or CGU exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount.

In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pretax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. In determining fair value less costs of disposal, recent market transactions are considered. If no such transactions can be identified, an appropriate valuation model is used. These calculations are corroborated by valuation multiples, quoted share prices for publicly traded companies or other available fair value indicators.

The Company bases its impairment calculation on most recent budgets and forecast calculations, which are prepared separately for each of the Company's CGUs to which the individual assets are allocated. These budgets and forecast calculations generally cover a period of five years. A long-term growth rate is calculated and applied to project future cash flows after the fifth year. Impairment losses of continuing operations are recognized in the statement of profit or loss in expense categories consistent with the function of the impaired asset, except for properties previously revalued with the revaluation taken to OCI. For such properties, the impairment is recognized in OCI up to the amount of any previous revaluation.

For assets excluding goodwill, an assessment is made at each reporting date to determine whether there is an indication that previously recognized impairment losses no longer exist or have decreased. If such indication exists, the Company estimates the asset's or CGU's recoverable amount. A previously recognized impairment loss is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount, nor exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior years. Such reversal is recognized in the statement of profit or loss unless the asset is carried at a revalued amount, in which case, the reversal is treated as a revaluation increase. Goodwill is tested for impairment annually as at 31 December and when circumstances indicate that the carrying value may be impaired.

Impairment is determined for goodwill by assessing the recoverable amount of each CGU (or group of CGUs) to which the goodwill relates. When the recoverable amount of the CGU is less than its carrying amount, an impairment loss is recognized. Impairment losses relating to goodwill cannot be reversed in future periods. Intangible assets with indefinite useful lives are tested for impairment annually as of 31 December at the CGU level, as appropriate, and when circumstances indicate that the carrying value may be impaired. The Group assesses where climate risks could have a significant impact, such as the introduction of emission-reduction legislation that may increase manufacturing costs. These risks in relation to climate-related matters are included as key assumptions where they materially impact the measure of recoverable amount, these assumptions have been included in the cash-flow forecasts in assessing value-in-use amounts.

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

This is a free translation from the original Romanian version.

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 reissuance 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.

(i) 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

This is a free translation from the original Romanian version.

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.

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

This is a free translation from the original Romanian version.

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 utility's 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 utility's suppliers in their own name.

p) Taxation

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

(i) 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.

(ii) 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

This is a free translation from the original Romanian version.

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) Lease contracts

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 in exchange for consideration.

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 recognizes lease liabilities to make lease payments and right-of-use assets representing the right to use the underlying assets.

t) Company as a Lessor

Leases in which the Company does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset are classified as operating leases. Rental income arising is accounted for on a straight-line basis over the lease terms and is included in revenue in the statement of profit or loss due to its operating nature. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income. Contingent rents are recognized as revenue in the period in which they are earned.

(i) Right of use assets

The Company recognizes 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 recognizes 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 recognized 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 recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.

u)Contingent liabilities

A contingent liability is:

- 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
- a present obligation that arises from past events that is not recognized because:
 - 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.

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 financial statements.

Events occurring after the reporting date that provide information on events that occurred after the reporting date (non-adjusting events), when material, are disclosed in the notes to the financial statements. When the going concern assumption is no longer appropriate at or after the reporting period, the financial statements are not prepared on a going concern basis.

w) Segment reporting

The Company operates only in Romania. The single operating segment is considered to be the development of real estate.

x) 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

This is a free translation from the original Romanian version.

under ongoing review. Revisions to accounting estimates are recognized 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.

a) 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, 2022 and 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 assumed as to the best use of each property by a third-party developer.

In the Romanian market actual transaction values for real estate deals are not publicly available and there is not a high volume of transactions in larger land plots. The sale price comparison method therefore has inherent limitations, and a significant degree of judgement is required in its application.

For investment property assets are mainly valued using the sales comparison approach. The key assumptions underlying the market value of the Company's land assets are:

- the selection of comparable land plots resulting in order to determine the "offer price" which is taken as the basis to form an indicative price.
- the quantum of adjustments to apply against the offer price to reflect deal prices, and differences in location and condition.

The key inputs are summarized in Note 8. The valuation is highly sensitive to these variables and adjustments to these inputs would have a direct impact on the resulting valuation. A sensitivity analysis of the three key assets is presented below:

Asset	Impact on the valuation included in the balance sheet at 31 December 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	- 14,076 thousand RON	+14,076 thousand RON
Bd. Barbu Văcărescu land	- 8,804 thousand RON	+ 8,804 thousand RON
Bd. Ghencea land - Bd. Timișoara	- 8,005 thousand RON	+ 8,005 thousand RON

b) 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 judgmental 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.

c) 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.

d) 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

A) Amendments to accounting policies and information to disclose

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:

- 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 Company.
- IFRS 16 Leases-Covid 19 Related Rent Concessions beyond 30 September 2021 (Amendment)

This is a free translation from the original Romanian version.

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 September 2022, provided the other conditions for applying the practical expedient are met. 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 2023 with earlier application permitted, provided the entity also applies IFRS 9 Financial Instruments on or before the date it first applies IFRS 17. This is a comprehensive new accounting standard for insurance contracts, covering recognition and measurement, presentation, and disclosure. IFRS 17 applies to all types of insurance contracts issued, as well as to certain guarantees and financial instruments with discretionary participation contracts. The company/group does not issue contracts in scope of IFRS 17; therefore, its application does not have an impact on the company's financial performance, financial position or cash flows.

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 Company.

IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendments)

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2024, with earlier application permitted, and will need to be applied retrospectively in accordance with IAS 8. The objective of the amendments is to clarify the principles in IAS 1 for the classification of liabilities as either current or non-current. The amendments clarify the meaning of a right to defer settlement, the requirement for this right to exist at the end of the reporting period, that management intent does not affect current or non-current classification, that options by the counterparty that could result in settlement by the transfer of the entity's own equity instruments do not affect current or non-current classification. Also, the amendments specify that only covenants with which an entity must comply on or before the reporting date will affect a liability's classification. Additional disclosures are also required for non-current liabilities arising from loan arrangements that are subject to covenants to be complied with within twelve months after the reporting period. The amendments have not yet been endorsed by the EU. Management has assessed that the amendments will have no impact on the financial statements of the Company.

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

This is a free translation from the original Romanian version.

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 Company.

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 Company.

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 had no impact on the financial statements of the Company.

IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback (amendments)

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2024, with earlier application permitted. The amendments are intended to improve the requirements that a seller-lessee uses in measuring the lease liability arising in a sale and leaseback transaction in IFRS 16, while it does not change the accounting for leases unrelated to sale and leaseback transactions. In particular, the seller-lessee determines 'lease payments' or 'revised lease payments' in such a way that the seller-lessee would not recognize any amount of the gain or loss that relates to the right of use it retains. Applying these requirements does not prevent the seller-lessee from recognizing, in profit or loss, any gain or loss relating to the partial or full termination of a lease. A seller-lessee applies the amendment retrospectively in accordance with IAS 8 to sale and leaseback transactions entered into after the date of initial application, being the beginning of the annual reporting period in which an entity first applied IFRS 16.

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



8. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

Cost / valuation	Land and buildings	Machinery, equipment and vehicles	Fixtures and fittings	Assets under construction	Total
Balance at 1 January 2022	18,846	3,520	1,268	8,360	31,994
Additions	6,971	920	862	446	9,199
Transfers	7,561	-	-	(7,017)	544
Value adjustments	-	-	-	(4)	(4)
Disposals	(909)	(368)	(818)	-	(2,095)
Balance at 31 December 2022	32,469	4,072	1,312	1,785	39,638
Accumulated depreciation and impairment losses					
Balance at 1 January 2022	14,128	2,571	1,133	-	17,832
Charge for the period	713	458	115	-	1,286
Impairment loss	-	-	-	-	158
Accumulated depreciation of disposals	-	(366)	(817)	-	(1,183)
Balance at 31 December 2022	14,999	2,663	431	-	18,093
Carrying amounts					
At January 1, 2022	4,718	949	136	8,360	14,162
At 31 December 2022	17,470	1,409	881	1,785	21,545

This is a free translation from the original Romanian version.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

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 (Reversal of)/Impairment loss	372 (181)	202 -	68 -	-	642 (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

Additions in the period mainly consist of works on the Greenfield Office project. In the period there was also a transfer of RON 544 thousand from investment property, consisting of the plot of land related to Greenfield Office building used for the Company's headquarter. In September 2022, the office building (Impact SA headquarters) was commissioned.

The value assets under construction of RON 1,785 thousand represents fixed assets that had not yet been put in function at the date of the financial statements (advertising panels). Financial costs in the amount of RON 1,592 thousand were capitalized during the year 2022 in the value of tangible assets under construction

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).

The value of the land and buildings in the Greenfield Office project 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.

Lease contracts

31 December 2022	Lease Contracts no.	Fixed payments	Variable Payments	Sensitivity
Electric Cars	19	100%	-	-
Total	19	100%	-	-

Right of Use Assets

	Vehicles
Balance on January 1	-
Additions	1,699
Amortisation	(214)
Modification to lease terms	-
Variable lease payment adjustment	-
Foreign exchange movements	-
Balance on 31 December 2022	1,485

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.

9. INVESTMENT PROPERTY

Reconciliation of carrying amount of property investments

	31 December 2022	31 December 2021
Balance on January 1	568,758	456,768
Additions through subsequent expenditures	32,987	28,901
Transfers from inventories	-	-
Transfers to property, plant and equipment	(544)	(2,899)
Adjustments	(192)	2,548
Disposals	-	(5,321)
Changes in fair value during the year	77,660	86,761
Balance on December 31	678,669	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	31 December 2022		31 December 2021	
	sqm	thousand RON	sqm	thousand RON
Greenfield Baneasa land (Bucharest)	217,852	281,511	200,719	228,431
Bldv. Barbu Vacarescu land (Bucharest)	25,424	176,078	25,424	157,961
Bldv. Ghencea land (Bucharest)	258,895	160,098	258,895	128,106
Total	502,171	617,687	485,038	514,498

Additions of investment property mainly include:

- the purchase of a 17,000 square meter plot of land in Greenfield worth RON 9,340 thousand.
- for the remaining part, the additions in the period consist of works on the Greenfield Plaza project, of which the capitalized interest in the cost of the investment is RON 1,556 thousand.

Transfers of investment property of RON 544 thousand are represented by plot of land related to Greenfield Office building which is presented under property, plant & equipment account as of 31 December 2022.

The value of land registered as investment property increased at the end of 2022, by RON 77,660 thousand, following the revaluation carried out by the external evaluator, Colliers Valuation and Advisory S.R.L.

Considering the above, the Group considers that in December 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".

The Company management analyzes annually, at the 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 build to sell or to build to rent.

Details on the legal issues related to land are found in Note 26.

Valuation processes

The Company's investment properties were valued at December 31, 2022 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 on 31 st of December 2022	Main parameters on 31 st of December 2021
Greenfield Băneasa 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 -26% discount to +37% Premium	- 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 Văcărescu land	- Price offer per square meter for land used as comparable: from 1,254 EUR/sqm to 2,537 EUR/sqm. - Observable offer price adjustments to reflect transaction prices, location, and condition: discount from -40% to +20% Premium	- 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
Bldv. Ghencea land	- Price offer per square meter for land used as comparable: from 80 EUR/sqm to 165 EUR/sqm. - Observable offer price adjustments to reflect transaction prices, location, and condition: discount of -5% to +75%	- 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%

As it can be presented above, given the nature of investment properties, the most relevant input used in the determination of fair value of investment property is the price per square meter. for sensitivity purposes if

the market comparable price per square meter would increase by EUR 10/sqm, investment property would consequently increase by RON 25 million; consequently, a decrease of RON 25 million for a decrease in market comparable by EUR10/sqm (2021: +/-RON 24 million fluctuation for the same sensitivity range applied).

The carrying value as at 31 December 2022 of the land plots pledged is RON 235,353 thousands (31 December 2021: RON 156,709 thousands).

10. INVENTORIES

	31 December 2022	31 December 2021
Finished goods and goods for resale	101,029	28,208
<i>Residential developments:</i>		
- Land	88,926	92,742
- Development and construction costs	239,450	142,630
	429,405	268,290

Inventories are represented by:

	31 December 2022	31 December 2021
Residential project Greenfield	311,201	193,010
Land and development expenses Constanta	107,927	60,834
Other inventories	10,277	14,446
	429,405	268,290

Lands with a carrying amount of RON 88,926 thousand as at 31 December 2022 (31 December 2021: RON 92,742 thousand) consist of lands held by the Company for development of new residential properties and infrastructure, mainly in Bucharest, as well as lands which the Company intends to realize value through direct sale.

Completed residential properties with a carrying value of RON 101,029 thousand as at 31 December 2022 (31 December 2021: RON 28,208 thousand) refer entirely to apartments held for sale by the Company. Cost of inventories recognized during the period is 50,566 RON thousand (2021: 13,524 RON thousand).

The carrying value as at 31 December 2022 of the finished goods inventories pledged is of RON 9,363 thousand (RON 12,404 thousand as at 31 December 2021). Further details are set out in Note 16.

Cost of inventories recognized during the period is 50,566 KRON (2021: 12,639 KRON).

The Boreal Plus project in Constanta is financed by CEC Bank; therefore, the loan interest was capitalized in

This is a free translation from the original Romanian version.

the construction value of the stock. The value of the capitalized interest during the 2022 is RON 1,020 thousand.

Part of the Greenfield project (construction of Panoramic) is financed by First Bank. The interest capitalized during 2022 in the value of the project is RON 1,230 thousand.

As per IAS 23 – Borrowing costs, the borrowing costs of general loans were capitalized in the value of eligible assets using the weighted average interest rate. The value of the borrowing cost related to general borrowings (inclusive exchange rate differences) capitalised is RON 3,430 thousand as of 31 December 2022.

Further details on the Company's loans are set out in Note 16.

11. INVESTMENTS IN SUBSIDIARIES

	31 December 2022	31 December 2021
Investments in subsidiaries	44,239	64,565
Impairment of investments in subsidiaries	(8,023)	(8,023)
	36,216	56,542

The Company holds interests in the following subsidiaries:

the Company holds interests in the following subsidiaries:

	31 December 2022			
	Percentage	Gross value	Impairment	Book value
Spatzioo Management SRL	6.23%	110	-	110
Clearline Development and Management	100%	22,420	(8,023)	14,397
Bergamot Developments	99%	6,770	-	6,770
Bergamot Developments Phase II	99%	49	-	49
Impact Finance	99%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	99%	49	-	49
Greenfield Copou Residence Phase II	99%	49	-	49
Greenwise Development	99%	49	-	49
Greenfield Property Management	99%	49	-	49
R.C.T.I Company	51.01%	14,440	-	14,440
Impact Alliance Arhitecture	51%	500	-	500
Total subsidiaries		44,239	(8,023)	36,216

31 December 2021			
Percentage	Gross value	Impairment	Book value

This is a free translation from the original Romanian version.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)



Spatzioo 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
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)

- Spatzioo Management SRL (former Actual Invest House SRL), a company that provides management services for new residential developments.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Greenfield Property Management SRL, a company within the group, having as main object of activity the real estate development, has been incorporated in 2021.
- Greenwise Property SRL, a company within the group, having as main object of activity the real estate development, has been incorporated in 2021.

This is a free translation from the original Romanian version.

- j) Impact Alliance Arhitecture SRL, a company within the group having as main object of activity architecture services, has been incorporated in 2022
- k) RCTI Company, a company within the group having as main object of activity the real estate constructions, has been acquired by the Company in 2022 (refer to Note 28).

During 2022, the share capital of Bergamot Developments was decreased from 41,791 thousand RON to 6,770 thousand RON. The amount resulted from decrease of share capital was returned to the shareholders: Impact D&C SA and Spatzioo Management SRL.

12. TRADE AND OTHER RECEIVABLES

	Short term		Long term	
	31-Dec-22	31-Dec-21	31-Dec-22	31-Dec-21
Trade receivables	12,189	6,063	-	-
Receivables from related parties	3,801	92,012	67,197	-
Sundry debtors	8,433	3,238	-	-
Receivables from authorities	9,469	7,008	-	-
	33,892	108,321	67,197	-

Out of total Receivables from authorities, RON 9,360 thousand is represented by VAT to be refunded to the Group (2021: RON 3,651 thousand).

An allowance has been made for expected credit losses on trade receivables of 2,276 thousand RON (31 December 2021: 1,790 thousand RON).

Reconciliation of the provision for expected credit losses:

Balance on January 1	1,790
Provision reversal	(491)
Establish new provision	977
Balance on 31.12.2022	2.276

Long-term receivables represent the balance of loans and their related interest granted by the Company to its subsidiaries. Details about the breakdown of the amount is included in note 27 - regarding transactions with related parties.

As at 31 December 2022 the Company did not have any trade receivables and/or other pledged receivables.

	31 December 2022	31 December 2021
Other current assets		
Prepaid expenses	5.512	4.536
Advances to suppliers	9.342	10.817
	14.854	15.353

13. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 December 2022	31 December 2021
Current accounts	46,797	36,162
Petty Cash	9	9
Cash advances	51	-
	46,857	36,171

Current accounts are held with Romanian commercial banks. Out of the total balance of cash, 102 thousand RON (31 December 2021: 553 thousand RON) is restricted cash.

14. SHARE CAPITAL

	31 December 2022	31 December 2021
Share capital paid in	591,420	393,750
Adjustments of the share capital (hyperinflation)	7,464	7,464
	598,884	401,214
Number of shares in issue at period end	2,365,679,961	1,575,000,000

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

	31 December 2022	31 December 2021
	%	%
Gheorghe Iaciu	57.76%	59.97%
Andrici Adrian	12.73%	15.98%
Legal persons	19.70%	12.45%
Other shareholders	9.82%	11.60%
	100.00%	100%

All shares are ordinary and have equal ranking related to the Company's residual assets. The nominal value of one share is 0.25 RON. The holders of ordinary shares have the right to receive dividends, as these are declared at certain moments in time, and have the right to one vote per 1 share during the meetings of the Company.

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. This share capital increase generated a share premium in amount of RON 37.904.170.

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.

On 19.08.2022, the subscription stage in private placement approved by the Decision of the Board of Directors of 17.08.2022 ended. Under the Private Placement 42,756,138 shares were subscribed, and the subscription price was 0.439 RON per new share (the "Subscription Price"). This share capital increase generated a share premium in amount of RON 8,080,910.

The Other reserves constituted for the Company are detailed below:

	31 December 2022	31 December 2021
Legal Reserves	43,190	17,260
Statutory reserves	(4,871)	(4,871)
Other reserves	1	1
Balance as at 31 December 2022/ 2021	38,318	12,389

The legal reserves in the amount of 22,124 thousand lei represent the legal reserve approved for distribution in 2021, but moved to the reserve account in 2022. The amount of 3,805 thousand lei represents the legal reserve established in 2022.

The legal reserve is set in accordance with the provisions of the Romanian Company Law, which requires that at least 5% of the annual accounting profit before tax is transferred to "legal reserve" until the balance of this reserve reaches 20% of the share capital of the Company.

Dividends

During the financial year ended 31 December 2022, the Company has not declared dividends to its shareholders.

Capital management.

For the purpose of the Company's capital management, capital includes issued capital, share premium and all other equity reserves attributable to the equity holders of the parent. The primary objective of the Group's capital management is to maximize the shareholder value. The Group manages its capital structure and makes adjustments in light of changes in economic conditions and the requirements of the financial covenants. To maintain or adjust the capital structure, the Company may adjust the dividend payment to shareholders, return capital to shareholders or issue new shares. The Company monitors capital using a debt to assets ratio, which is loans and borrowings less cash and cash equivalents, divided to total assets. The Company's policy is to keep the debt to assets ratio to less than 40%.

In order to achieve this overall objective, the Company's capital management, among other things, aims to ensure that it meets financial covenants attached to the interest-bearing loans and borrowings that define

This is a free translation from the original Romanian version.

capital structure requirements. In case of breaches in meeting the financial covenants the banks allow for remedy periods. There have been no breaches of the financial covenants of any interest-bearing loans and borrowing in the current period. No changes were made in the objectives, policies, or processes for managing capital during the years ended 31 December 2022 and 2021. Debt to assets ratio as of 31 December 2022 and 31 December 2021 are disclosed below:

	2022	2021
Debt to assets ratio		
Loans and borrowings	330,351	234,319
Less: cash and cash equivalents	(46,857)	(36,171)
Net debt	283,494	198,148
 Total assets	 1,330,234	 1,067,741
Net debt to assets	21%	19%

15. OWN SHARES

	31 December 2022	31 December 2021
Balance at 1 January 2022/2021	841	2,675
Purchase of own shares	442	1,365
Own shares cancelled during the year	-	(2,500)
Share-based payments	(1,015)	(699)
 Balance at 31 December 2022/31 December 2021	 268	 841

	31 December 2022 (no. of shares)	31 December 2021 (no. of shares)
Balance at 1 January 2022/2021	1,370,920	2,578,361
Purchase of own shares	1,632,621	3,864,559
Own shares cancelled during the year	-	(2,500,000)
Share-based payments	(2,265,000)	(2,572,000)
 Balance at 31 December	 738,541	 1,370,920

In the AGM dated 21.04.2021, the redemption of a maximum number of 30,000,000 (thirty million) shares was approved, for a maximum period of 18 months from the date of publication of the resolution in the Official Gazette of Romania, representing a maximum of 1.90% from the subscribed and paid share capital on the settlement date.

The reserve of own shares represents the cost of shares of the Parent Company purchased on the market, to satisfy the options and conditional quotas granted under the Company's share-based payment schemes.

On December 31, 2022, the Company has own shares with an accounting value of RON 268 thousand

(December 2021: 841 thousand lei).

In August 2021, the Board of Directors decided to implement the Stock Option Plan program for the year 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 directors of the Company.

The Company granted shares to employees and members of the Board of Directors according to the decision to implement the "Stock Option Plan" program (the "Plan"), with the objective of granting option rights for the acquisition of shares free of charge by employees and members of the Company's management, respectively the members of the Board of Directors and the directors of the Company, in order to maintain and motivate them as well as to reward them for the activity carried out within the Company.

The total number of shares that may be granted to Eligible Persons under this Plan is a maximum of 3,060,000 registered shares ("Reserved Shares").

In 2022, the Company granted a number of 2,265 thousand shares to employees and members of the Board of Directors evaluated and recorded in the profit and loss account on the date of grant in the amount of 969 thousand lei (0.427 lei/share). The average cost borne by the parent company with the purchase of these shares was 1,015 thousand lei (0.367 lei/share).

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.

	31 December 2022	31 December 2021
Non-current liabilities		
Secured bank loans	200,299	56,264
Issued bonds	32,561	32,566
	232,860	88,830
Current liabilities		
Secured bank loans	97,491	23,933
Short-term borrowings	-	121,556
	97,491	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 31-Dec-21*	Balance at 31-Dec-22*
Credit Value Investments	EUR	11.01.2022	12,000	61,535	-
Bonds listed on Bucharest Stock Exchange SA	EUR	19.12.2022	12,525	60,021	-
Private placement bonds	EUR	24.12.2026	6,581	32,566	32,561
Total bonds				154,122	32,561
First Bank	EUR	05.08.2023	5,921	24,375	-
First Bank	RON	05.08.2023	4,500	1,731	-
CEC Bank	EUR	27.11.2023	9,880	17,958	48,622
CEC Bank	RON	27.01.2023	3,500	1,633	-
Garanti BBVA	EUR	15.06.2024	4,250	21,030	5,936
Garanti BBVA	EUR	30.06.2024	4,500	-	18,978
OTP Bank	EUR	31.03.2025	21,161	-	51,444
OTP Bank	EUR	30.06.2024	4,000	-	5,101
OTP Bank	EUR	31.03.2025	13,279	-	44,388
OTP Bank	EUR	30.06.2024	2,000	-	4,358
TechVentures Bank	EUR	06.01.2025	2000	-	6,871
Alpha Bank	EUR	08.06.2029	20,000	-	95,283
Libra Internet Bank	EUR	05.12.2025	1900	-	9,400
Libra Internet Bank	EUR	05.10.2024	4,000	13,470	7,363
Total bank loans				80,197	297,744
Interest					45
Total				234,319	330,351

* Including the balance of interest payments, where applicable

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

	Bonds	Loans	Total
Balance on 1 st of January 2022	154,122	80,197	234,319
Draws	-	291,137	291,137
Payments	(116,121)	(68,561)	(184,682)
Interest paid	(6,996)	(6,376)	(13,372)
FX differences	1,601	1,347	2,949
Balance on 31 st of December 2022	32,606	297,744	330,351

On July 10, 2017, the Company offered for subscription, 120 series A bearer bonds, each with a nominal value of EUR 100 thousand and a total nominal value of EUR 12,000 thousand, issued in physical form, by two investment funds managed by Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI), which accepted the Offer on the same date. The bonds were initially offered at an issue price of EUR 98,400 per bond (respectively EUR 11,808 thousand per total number of bonds).

The bonds were issued on July 11, 2017 and are due 54 months from the date of issue, provided that 42 months from the date of issue, the Company must redeem 50% of the nominal value of bonds. The bonds bear interest at a fixed rate of 6% per year, payable twice a year. On February 1, 2021, the Company signed a maturity extension agreement for the amount of EUR 6,000 thousand until the maturity date of the bonds, i.e. January 2022. In January 2022, the loan was repaid in full, at the time stipulated in the contract.

The bonds are mainly secured by a first-rate mortgage that covers the obligations resulting from the bonds, up to the maximum guaranteed value of EUR 18,000 thousand (eighteen million euros), established on seven plots of land with a total area of 154,308 sqm located in Bucharest, sector 1, Romania, under the exclusive property of the Company, as well as on their accessories. The Company has an early redemption option for the Bonds, which can be exercised starting with the second interest payment date, provided that the minimum redeemed value is at least EUR 1,100 thousand.

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 Company 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 thousand represents VAT financing with a maturity of 30 months from the moment of granting.

In May 2021, the Company contracted two loans denominated in EUR and RON from CEC Bank SA., In order to develop the Boreal Plus project in 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

This is a free translation from the original Romanian version.

time.

In November 2021, the company contracted a loan denominated in EUR from Garanti Bank for the general financing of projects (working capital). The approved value of the loan is EUR 4,250 thousand, maturing within 30 months of granting.

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.

In September 2022, the Company contracted 4 loans denominated in EUR from OTP Bank for the financing of phases F1-F3 of the UTR3 project in Greenfield Băneasa. The cumulative value of the credits is EUR 40,440 thousand, of which two in the amount of EUR 34,440 thousand are intended to finance the project, with a maturity of 3 years from the granting, and two others in a total amount of EUR 6,000 thousand to cover VAT expenses, with maturity of 2 years from granting.

In December 2022, the Company contracted a loan denominated in EUR from Libra for the general financing of projects (working capital). The amount of the loan is 1,900 thousand EUR, with a maturity of 3 years from the granting.

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

17. TRADE AND OTHER PAYABLES

	31 December 2022	31 December 2021
Non-current liabilities		
Guarantees	11.352	5.514
Lease payables	908	-
	12.260	5.514
Current liabilities		
Trade payables	15.771	21.373
Lease payables	342	-
Tax debts	292	-
Employees payables	716	-
Dividends payable	177	187
Related parties payables	7.838	(145)
Other payables	3.947	7.999
	29.083	29.414
	41.343	34.928

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.

Long-term guarantees payable include RON 8,334 to be paid to R.C.T.I Company subsidiary (See also note 27).

Lease liabilities

	Vehicles	Land and buildings	Total
Balance January 1	-	-	-
Additions	1,699	-	1,699
Interest expense	148	-	148
Effect of modification to lease terms	-	-	-
Variable lease payment adjustment	-	-	-
Lease payments	(885)	-	(885)
Foreign exchange movements	288	-	288
Balance 31 December 2022	1,250	-	1,250

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.

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	-	(935)	(935)
	271	82	353
Balance on 31 December 2022			
	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)
	271	1,017	1,288
Balance on December 31, 2021			

The provisions amounting to 353 thousand RON are represented by:

- 271 thousand RON for a litigation in connection with one of the houses sold in the Boreal district of Constanța
- 82 thousand RON for untaken holidays.
- The reversal of the provision represents the liability related to use of Otopeni sewage pipes. The amount was paid and consequently the provision was reversed.

19. REVENUES

Revenues of the Company:

	2022	2021
Revenue from sale of residential properties and land	74,416	27,844
Other revenues	611	548
	75,027	28,392

Net income from other activities

	2022	2021
Rental income	1,361	503
Revenue from re-invoicing of utilities	4,205	3,218
Operating expenses with rented properties	(4,369)	(2,696)
	1,197	1,025

The company recorded a total of 419 pre-sales on as at 31 December 2022 with a package value of EUR 43.7 million (RON 215 million), which will be recognized as revenue as the apartments are completed in the next period. For these pre-sale agreements clients paid deposits in amount of RON 35,946 thousand which are

shown under Contract liabilities in the statement of financial position. The prior year balance of contract liabilities, in amount of RON 28,149 thousand was recognized as revenue in 2022.

During 2022, a total of 110 apartments were sold in Greenfield Băneasa and three villas in the Boreal Plus district of Constanța. These sales generated total revenues of EUR 13 million (74.4 million lei), which were recorded in the same period.

Sales breakdown by projects:

	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Greenfield Băneasa București	70,696	27,844
Boreal Constanța	3,720	-
	<u>74,416</u>	<u>27,844</u>

20. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Consumables	381	389
Services provided by third parties	12,052	7,873
Staff costs	13,176	11,021
	<u>25,609</u>	<u>19,284</u>

21. OTHER OPERATING (EXPENSES)/INCOME

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Other operating income	2,522	1,215
Rent expenses	(247)	(490)
(Profit) / Loss on disposal of property, plant and equipment	(626)	100
Fines and penalties income/(expenses)	1,169	197
Other operating expenses	(2,838)	(4,226)
Impairment of trade receivables, net	(486)	-
Impairment of property, plant and equipment, net	(181)	-
Impairment of inventories, net	(142)	-
	<u>(545)</u>	<u>(3,204)</u>

22. FINANCE (COST)/INCOME

	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Interest expense	(1,455)	(4,251)
Interest income	6,362	6,738
Foreign exchange result	63	(1,704)
Gains from disposal of affiliates/associates	-	1,729
Net result from disposal of financial investments	680	54
	<u>5,650</u>	<u>2,565</u>

23. INCOME TAX

(i) Taxes recognized in the profit and loss account

	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Deferred income tax expense	12,568	13,190
Current income tax	-	-
Income tax expenses	<u>12,568</u>	<u>13,190</u>

(ii) Effective tax rate reconciliation

		<u>2022</u>		<u>2021</u>
Profit before tax		<u>75,897</u>		<u>78,039</u>
Income tax calculated using the entity's local tax rate (16%)	16%	(12,144)	-16%	(12,487)
Non-deductible expenses and adjustments	12%	405	4%	3
Non-taxable income	12%	(829)	-5%	3,525
Recognition of previously unrecognized tax losses	-	-	-	-
	<u>12%</u>	<u>(12,568)</u>	<u>-17%</u>	<u>(13,190)</u>

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

(iii) Cumulative temporary differences that generate deferred tax

	31-Dec-22		31-Dec-21	
	Taxable base	Tax amount	Taxable base	Tax amount
Tangible asset	(1,394)	(223)	(1,394)	(223)
Real estate investments	530,266	84,843	448,939	71,830
Inventories	(13,756)	(2,201)	(14,644)	(2,343)
Trade receivables and other receivables	(8,506)	(1,361)	(4,838)	(774)
	506,610	81,058	428,063	68,490
Tax losses that generated deferred tax				
	506,610	81,058	428,063	68,490

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022
(All amounts are expressed in thousand RON, unless stated otherwise)

(iv) *Movements in deferred tax balances*

	Balance at 01.01.2022	Recognized in the current result	Recognized in other elements of comprehensive income	Net	Assets	Debt
2022						
Tangible asset	(223)	-	-	(223)	(223)	-
Real estate investments	72,486	12,426	-	84,912	-	84,912
Trade receivables and other receivables	(774)	-	-	(774)	(774)	-
Inventories	(2,343)	142	-	(2,201)	(2,201)	-
Fiscal losses that generate deferred tax	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Receivables)/ net tax liabilities	68,490	12,568	-	81,058	(3,854)	84,912

Balance at 31 December 2021

	Balance at 01.01.2022	Recognized in the current result	Recognized in other elements of comprehensive income	Net	Assets	Debt
2021						
Tangible asset	(223)	-	-	(223)	(223)	-
Real estate investments	59,296	13,260	(70)	72,486	-	72,486
Trade receivables and other receivables	(1,430)	-	-	(1,430)	(1,430)	-
Inventories	(2,343)	-	-	(2,343)	(2,343)	-
(Receivables)/ net tax liabilities	55,300	13,260	(70)	68,490	(3,996)	72,486

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:

	<u>Nota</u>	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Trade and other receivables	12	91,620	101,313
Cash and cash equivalents	13	46,857	36,171
		<u>138,477</u>	<u>137,484</u>

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:

	31 December 2022	31 December 2021
Romania	91,620	101,313
	91,620	101,313

Impairment losses

The debt aging situation at the reporting date was:

	31-Dec-22			31-Dec-21		
	Gross amount	Adjustment for impairment	Net amount	Gross amount	Adjustment for impairment	Net amount
Did not reach the maturity date	76,516	-	76,516	33,411	-	33,411
Remaining between 1-30 days	6,737	-	6,737	44,331	-	44,331
Remaining between 31-90 days	4,789	-	4,789	13,933	-	13,933
Remaining between 91-120 days	3,578	-	3,578	10,133	-	10,133
Remaining between 121-365 days	1,221	(1,221)	-	6,267	(371)	6,267
Arrears of more than one year	2,106	(2,106)	-	3,166	(2,549)	3,166
	94,947	(3,327)	91,620	111,241	(2920)	108,321

Impairment losses as of 31 December 2022 relate to a number of customers who have indicated that they do not anticipate having the ability to pay the amounts owed primarily due to economic conditions.

The Company believes that amounts for which provisions have not been established and which are overdue by more than 30 days will be collected, based on historical payment behavior and a thorough analysis of the credit rating of the customers in question.

Cash and cash equivalents

At 31 December 2022, the Company held cash and cash equivalents in amount of RON 46,857 thousand (31 December 2021: RON 36,171 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.

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

(b) Liquidity risk

31-Dec-22	Accounting value	Total	Less than 1 year	Between 1 and 2 years	Between 2 and 5 years	Over 5 years
Loans	330,351	330,351	97,492	35,093	190,437	7,329
Trade debts and other debts	41,343	41,343	29,083	12,260	-	-
	371,694	371,694	126,575	47,353	190,437	7,329
Estimates of future interest	28,258	28,258	14,351	9,178	4,592	137
Total	399,952	399,952	140,926	56,531	195,029	7,466

31-Dec-21	Accounting value	Total	Less than 1 year	Between 1 and 2 years	Between 2 and 5 years	Over 5 years
Loans	234,319	234,319	145,488	56,264	32,566	-
Trade debts and other debts	34,928	34,928	29,414	5,514	-	-
	269,247	269,247	174,902	61,778	32,566	-
Estimates of future interest	19,620	19,620	8,852	4,077	6,692	-
	288,867	288,867	183,754	65,855	39,258	-

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 a mix of fixed and variable rate borrowings, foreign currency borrowings.

Currency risk

The Company is exposed to currency risk to the extent that sales, purchases and borrowings are denominated in different currencies than the Company's functional currency (Romanian Leu), foremost Euro.

The summary of quantitative data regarding the Company's exposure to currency risk reported to the Company's management based on the risk management policy is as follows:

	31-Dec-22	31-Dec-21
Monetary assets		
Trade receivables and other receivables	33,765	108,321
Cash and cash equivalents	46,857	36,171
	80,622	144,492
Monetary debts		
Loans	330,351	234,319
Trade debts and other debts	41,343	34,928
	371,694	269,247
Net exposure	(291,072)	(124,755)

The Company has not entered into hedging contracts with respect to foreign currency obligations or exposure to interest rate risk.

The main exchange rates used during the year were:

	31 December 2022	Average for 2022	31 December 2021	Average for 2021
EUR	4.9474	4.9315	4.9481	4.9204

Sensitivity analysis

A 10% appreciation / depreciation of the Romanian leu against the following foreign currencies on December 31, 2022 and December 31, 2021 would have increased the profit by the amounts indicated below. This analysis is based on changes in exchange rates that the Company considers reasonably possible at the end of the reporting period. This analysis assumes all other variables, especially interest rates, to remain constant and ignores any impact of expected sales and purchases.

	31-Dec-22			31-Dec-21		
	Accounting value	Effect of depreciation	Effect of appreciation	Accounting value	Effect of depreciation	Effect of appreciation
Monetary assets and liabilities EUR	(291,072)	(29,107)	29,107	(124,755)	(12,475)	12,475

Interest rate risk

	31-Dec-22				31-Dec-21			
	Accounti ng value	Variable rate	Fixed rate	Non- interest bearing	Accounti ng value	Variable rate	Fixed rate	Non-interest bearing
Monetary assets								
Trade receivables and other receivables	101,089	-	-	101,089	108,321	-	101,089	-
Cash and cash equivalents	46,857	-	-	46,857	36,171	-	46,857	-
	147,946	-	-	147,946	144,492	-	147,946	-
Monetary debts								
Loans	330,351	297,790	32,561	-	234,319	79,941	154,378	-
Trade debts and other debts	41,343	-	-	41,343	34,928	-	-	34,928
	371,694	297,790	32,561	41,343	269,247	79,941	154,378	34,928

At the reporting date, the interest rate risk exposure profile related to interest-bearing financial instruments reported to the Company's management was as follows:

	Accounting value	
	31-Dec-22	31-Dec-21
Fixed rate instruments		
Financial assets	67,197	-
Financial debts	(32,561)	(154,378)
	(34,636)	(154,378)
Variable rate instruments		
Debts	(297,790)	(79,941)
	(297,790)	(79,941)

Fair value sensitivity analysis for fixed interest rate instruments

The company does not register financial assets or financial liabilities with a fixed rate at fair value through the profit and loss account, and does not designate derivatives (interest rate swaps) as hedging instruments within a hedging accounting model at value. Therefore, a change in interest rates at the reporting date would not affect the result.

25. CAPITAL COMMITMENTS

As at 31 December 2022 respectively 31 December 2021, the Company has no capital commitments contracted.

26. CONTINGENCIES

Litigations

As of the date of these financial statements, the Company was involved in several ongoing lawsuits, both as plaintiff and defendant.

The management of the Company regularly assesses 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 financial statements.

Considering the information available, the management of the Company considers that there are no significant ongoing litigation, except the ones detailed below:

a) Litigation initiated by IMPACT regarding the Lomb residential project in Cluj-Napoca

The company Impact Developer & Constructor SA and one of its subsidiaries, namely Clearline Development and Management SRL ("Project Company") are parties in two files in conflict with the Cluj Local Council ("CLC"). The disputes stemmed from a contractual relationship carried out in 2007, at which time the Company concluded an investment contract with CLC, a contract by which CLC and the Company were to develop a residential project, and CLC was to contribute the land - "The Lomb Project". The Company and the Project Company request the reimbursement of the sums derived from the investments made for the Lomb project where CLC did not respect its contractual obligations, i.e. did not contribute with land, thus the Company being in a situation where the project and the revenues that could be acquired by after that, they can no longer be realized.

File 79/1285/2012 was registered before the Cluj Commercial Court, in which the Company requests the termination of framework contract no. 55423/04.07.2007 concluded between CLC and the Company. In addition, the Company requests that CLC be obliged to pay compensation in the amount of 4,630,914.13 lei and related interest, calculated from the date of the damage until the actual payment of the amounts.

In this case, on December 23, 2020, the Cluj Court rejected as unfounded the specified request made by the Company.

The company filed an appeal which is being judged by the Cluj Court of Appeal, at this moment the company cannot estimate the duration of the process until a final decision is obtained. The next deadline granted in the appeal phase is April 7, 2023 to respond to the objections made to the accounting expert report. the study of the expert report carried out in the case.

File no. was registered on the Argeş Commercial Court. 1032/1259/2012 in which the Project Company (Clearline Development and Management SRL) requests the obligation of CLC to pay compensation provisionally estimated at the amount of 17,053,000 lei.

On 08.06.2022, the Argeş Commercial 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 lei as damages and the sum of 13,862,967.16 lei 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 Local Council of the Municipality of Cluj-Napoca and the Municipality of Cluj-Napoca declared an appeal. The next deadline granted in the appeal phase is April 7, 2023.

b) The dispute regarding the land in Bd. Ghencea – Bd. Timișoara

In 2018, Impact filed an adversarial action with the Romanian State and the City Hall of the Municipality of Bucharest, in order to establish the existence of the property right, having as its object the land with an area of 258,925.36 square meters located in the Municipality of Bucharest, Ghencea Extension no. 402-412, sector 6 ("The Land"), as identified in cadastral documentation no. 6515/2/6/1, which was the basis of the tabulation in the Land Register no. 59472, opened at the Cadastre and Real Estate Advertising Office, Sector 6.

The company considered that it is necessary to formulate such an action in order to consolidate its Title of Property over the Land against the circumstance that the title of the original author, respectively Title of Property no. 68,401 issued by the County Commission for Establishing Ownership Rights on the Ilfov Lands on February 5, 2004 in favor of Institut Pasteur S.A., was annulled by the Bucharest District 6 Court.

The action is the subject of File no. 5737/3/2018 registered on the roll of the Bucharest Court.

On 22.11.2019, the Bucharest Court ruled and admitted the action filed by the Company against the Romanian State through the Ministry of Public Finance and the Municipality of Bucharest. Thus, by Decision no. 2651, the Bucharest Court found that the Company has ownership rights over the Land. The decision of the Bucharest Court could be appealed.

In the course of 2020, the Romanian State and Bucharest City Hall declared an appeal against Decision no. 2651 of 22.11.2019 of the Bucharest Court. The appeal was resolved by the Bucharest Court of Appeal, which by Decision no. 1246 of 06.10.2020, rejected the appeals as unfounded. Consequently, Decision no. 2651 of 22.11.2019 of the Bucharest Court as well-founded and legal. Decision no. 2651 of 22.11.2019 was communicated to the Company on October 4, 2021.

On 06.10.2022, the High Court of Cassation and Justice issued Decision no. 1775, by which it rejected, as unfounded, the appeal declared by the defendant the Romanian State - through the Ministry of Public Finance against Civil Decision no. 1246 A of 06.10.2020 of the Bucharest Court of Appeal, IV Civil Section. The decision is final.

Thus, the High Court of Cassation and Justice confirmed the decisions of the Bucharest Court and the Bucharest Court of Appeal, two courts that recognized the validity of the Company's title to the Impact Land.

c) Litigation initiated by "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 Băneasa 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 next court date was set for 07.04.2023.

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
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Architecture services
R.C.T.I Company	Romania	Constructions

Transactions and balances with related parties during and for the year ended 31 December 2022, and year ended December 31, 2021.

	Transactions for the period ended		Balance as at	
	31 December 2022	31 December 2021	31 December 2022	31 December 2021
Sales of goods and services				
Subsidiaries				
Spatzioo Management S,R,L,	63	44	-	43
Clearline Development and Management	6	6	-	73
Bergamot Developments	6	486	3	329
Bergamot Developments Phase II	6	308	2	361
Impact Finance Developments	6	16	9	2
Greenfield Copou Residence	4	6	343	336
Greenfield Copou Residence Phase II	6	6	14	7
Greenfield Property Management	6	4	12	5
Greenwise Development	6	6	14	7
Impact Alliance&Arhitecture	-	-	-	-
R.C.T.I. Company	194	-	-	-
	303	882	397	1,163

During 2022 there was a VAT group established within the Company and its subsidiaries. As part of this group there is a consolidated VAT balance reported by the Company to the state authorities and then there are intra-VAT group balances. As of 31 December 2022 the Company had a VAT balance receivable of RON 3,801 thousand (2021: nil).

	Value of the transaction in the		Balance as at 31 December	
	2022	2021	2022	2021
Acquisition of goods and services				
Subsidiaries				
Spatzioo Management SRL	1,192	1,043	547	145
Clearline Development and Management	-	1	-	1
R.C.T.I. Company	69,382	-	15,625	-
	70,574	1,044	16,172	146

Payables of RON 15,625 thousand towards RCTI Company subsidiary include RON 8,334 for long-term guarantees payable.

	Balance as at 31 December	
	2022	2021
Granted loans		
Subsidiaries		
Spatzioo Management	-	-
Clearline Development and Management	185	85
Bergamot Developments	-	-
Bergamot Developments Phase II	9,409	39,347
Greenfield Copou Residence	47,087	43,240
	56,681	82,672

The loans granted to subsidiaries are not secured. The interest rate is between 5%-7%. The loan agreements are concluded for periods between one year and three years for financing projects of the subsidiaries.

	Balance as at 31 December 2022	
	2022	2021
Interest receivables		
Spatzioo Management	-	-
Clearline Development and Management	17	13
Bergamot Developments	-	140
Bergamot Developments Phase II	4,520	5,406
Greenfield Copou Residence	5,952	2,489
	10,489	8,048

	Value of the transaction in the period ended	
	31 December 2022	31 December 2021
Interest income		
Subsidiaries		
Spatzioo Management	-	-
Clearline Development and Management	4	5
Bergamot Developments	-	2,256
Bergamot Developments Phase II	2,615	2,402
Greenfield Copou Residence	2,566	2,070
	5,185	6,733

In addition to the above the Company has a receivable of RON 7.8 million at 31 December 2022 (2021: nil) from Bergamont 1 subsidiary related to share capital reduction which was made by returning cash to shareholders.

Please see Note 14 – Share capital for details regarding the ultimate controlling party.

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) and share based payments. The Company's management is employed on a contractual basis.

Remuneration of Company's management in 2022 was RON 2.749.217 (2021: RON 2.927.598). For more details please see Remuneration report which is part of the Group's annual report.

28. ACQUISITION OF A SUBSIDIARY

In July 2022, the Company signed a sale-purchase agreement for the shares of R.C.T.I. Company SRL. Through this contract, a package of 13,500 shares is transferred to the Company for a price of RON 5,130,000. Simultaneously with the signing of the sale-purchase agreement, the parties signed an agreement that includes the assumed commitments, including the increase in the share capital of R.C.T.I. Company through the subscription by the Company of 24,500 newly issued shares in exchange for a cash contribution of RON 9,310,000.

The reference date of the transaction is August 31, 2022.

The total price paid by the Company is 14,440 thousand lei, and its ownership in R.C.T.I. Company SRL after the completion of the transaction is 51.01% of the shares.

29. SHARES BASED PAYMENTS

In 2022, the Company granted a number of 2,265 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 1,014 thousand RON (0.4476 / share).

In August 2022, 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").

30. GROUP AUDITOR EXPENSES

In 2022 the statutory auditor Ernst & Young Assurance Services SRL had a contractual statutory audit fee of EUR 114,000 (2021: EUR 100,000) (for the statutory audit of the consolidated and standalone annual financial statements of the Company and of its Romanian subsidiaries, as well as for the financial statements in ESEF digital format). Services contracted with the statutory auditor other than audit services were of EUR 5,000 (2021: EUR 9,500), representing the other assurance services in relation to certain reports issued by the Company that are not prohibited by article 5(1) of Regulation (EU) no. 537/2014 of the European Parliament and of the Council.

31. SUBSEQUENT EVENTS

The Company's management did not identify any subsequent event from the balance sheet date to the date of approval of these financial statements that may require adjustment.

On January 19, 2023, Impact registered on the role of the Bucharest Court, Section II Administrative and Fiscal Litigation, against the City Hall of the City of Bucharest, the City Hall of Sector 1 Bucharest and the National Management of Romsilva Forests, the action in order to determine the mentioned institutions to comply with the obligations assumed by the decisions of the General Council of the Municipality of Bucharest, those of the Local Council of Sector 1 and those of the act of acceptance of the donation concluded with IMPACT and to definitively open public access between Alley Privighetorilor and Drumul Pădurea Pustnicu.

The file is in the regularization procedure.

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the management on 31 March 2023 and signed on its behalf by:

Iuliana Mihaela Urdă
CA President

Constantin Sebeșanu
Chief Executive Officer

Claudiu Bistriceanu
Chief Financial Officer

STATEMENT

pursuant to provisions under art.30 in Accounting Law no.82/1991

the annual financial statements had been drafted on 31/12/2022 for :

Entity: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

County: 40--BUCHAREST

Address: Drumul Padurea Mogosoaia 31-41, Bucharest, 1st District, phone no. 0212307570

Trade Registry order number: J40/7228/2018

Ownership: 34--Stock company

Main activity (NACE code and class denomination): 4110--Real Estate
Development(promotion)

Sole Registration Code: 1553483

The undersigned, Mihaela Iuliana Urda,

pursuant to art.10 par.(1)in Accounting Law no.82/1991, holding the position of President of the Board of Directors of SC Impact Developer& Contractor hereby take responsibility for the preparation of the annual individual financial statements as of 31/12/2022 and hereby confirm the following:

a) The accounting policies used in the preparation of the annual financial statements are compliant with the applicable accounting regulations.

b) The annual financial statements provide an accurate overview on the financial position, financial performance and the other information relating to the carried out activity.

c) The legal entity carries out its activity under continuity conditions.

Signature



STATEMENT

pursuant to provisions under art.31 in Accounting Law no.82/1991

the annual financial statements had been drafted on 31/12/2022 for :

Entity: IMPACT DEVELOPER&CONTRACTOR SA

County: 40--BUCHAREST

Address: Drumul Padurea Mogosoiaia,31-41,Bucharest, 1st District, phone no. 0212307570

Trade Registry order number: J40/7228/2018

Ownership: 34--Stock company

Main activity (NACE code and class denomination): 4110--Real Estate
Development(promotion)

Sole Registration Code: 1553483

The undersigned, Mihaela Iuliana Urda,

pursuant to art.10 par.(1)in Accounting Law no.82/1991, holding the position of President of the Board of Directors of SC Impact Developer & Contractor hereby take responsibility for the preparation of the annual consolidated financial statements as of 31/12/2022 and hereby confirm the following:

a) The accounting policies used in the preparation of the annual financial statements are compliant with the applicable accounting regulations.

b) The annual financial statements provide an accurate overview on the financial position, financial performance and the other information relating to the carried out activity.

c) The legal entity carries out its activity under continuity conditions.

Signature



AFFIDAVIT

The undersigned, Mihaela Iuliana Urda, in capacity of Chairman of the Board of Directors, Constantin Sebesanu, in capacity of General Manager and Claudiu Bistriceanu, in capacity of Chief Financial Officer of Impact Developer & Contractor S.A. (hereinafter referred to as the „Company”), in consideration of the provisions of art. 63 of Law no. 24/2017 regarding issuers of financial instruments and market operations and art. 223 of the ASF Regulation no. 5/2018 regarding issuers and securities related operations,

hereby declare that, to the best of our knowledge, the annual (individual and consolidated) financial statements on December 31, 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

General Manager
Constantin Sebesanu

Chief Financial Officer
Claudiu Bistriceanu

