

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE
LA DATA ȘI PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**

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

ÎMPREUNĂ CU RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

CONTINUT:**PAGE:**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	1 – 5
SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE	6 – 7
SITUATIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	8
SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	9 – 10
SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE	11 – 12
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	13 – 47

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

Raport cu privire la situațiile financiare consolidate

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare consolidate ale societății DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. și ale filialelor sale („Grupul”), cu sediul social în București, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 1553483, care cuprind situația consolidată a poziției financiare la data de 31 decembrie 2019 și situația consolidată a rezultatului global, situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii și situația consolidată a fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.
2. Situațiile financiare la 31 decembrie 2019 se identifică astfel:

• Activ net / Total capitaluri proprii	583.941 mii RON
• Profit net al exercițiului financiar	154.484 mii RON
3. În opinia noastră, situațiile financiare consolidate anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară consolidată a Grupului la data de 31 decembrie 2019, și performanța sa financiară consolidată și fluxurile sale de trezorerie consolidate aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană.

Baza pentru opinie

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”), Regulamentul (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea „Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Grup, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspecte cheie ale auditului

5. Aspectele cheie ale auditului sunt acele aspecte care, conform raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare însemnătate în auditarea situațiilor financiare consolidate ale exercițiului curent. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului nostru al situațiilor financiare privite în ansamblu, și pentru formarea unei opinii asupra acestora, prin urmare, nu emitem o opinie separată asupra acestor aspecte.

Aspectul cheie de audit	Cum a abordat auditul nostru aspectul
Evaluarea investițiilor imobiliare Conform notei 9 la situațiile financiare, Grupul deține investiții imobiliare înregistrate la o valoare de 384.223 mii lei la 31 decembrie 2019. Investițiile imobiliare sunt reprezentate în principal de terenuri. Grupul aplică modelul valorii juste ulterior evaluării inițiale. Valoarea justă a investițiilor imobiliare este determinată pe baza evaluării efectuate de un evaluator independent cu experiență în domeniu. Orice modificări în valoarea justă sunt recunoscute în contul de profit și pierdere. Metoda de evaluare folosită de evaluatorul independent include date obținute din diverse surse, în funcție de tipul de activ, și implică judecăți și numeroase estimări. Datorită semnificației estimărilor și judecăților pe care le implică o evaluare în acest domeniu și având în vedere valoarea ridicată a investițiilor imobiliare, considerăm că evaluarea investițiilor imobiliare constituie un aspect cheie al auditului.	Procedurile noastre de audit cu privire la evaluarea de către conducere a investițiilor imobiliare au inclus: - evaluarea competențelor, a capacităților și obiectivității evaluatorilor externi; - evaluarea metodologiilor aplicate și adecvarea ipotezelor cheie pe baza cunoștințelor noastre în domeniul imobiliar și apelând la experții interni în evaluare; - efectuarea unei analize de sensibilitate cu privire la prețurile din piață ale unor active similare din același domeniu; și - verificarea corectitudinii recunoașterii în situațiile financiare a ajustărilor de valoare justă și a adecvării prezentării în situațiile financiare în conformitate cu standardele IFRS aplicabile.
Transferuri în și din categoria Investițiilor Imobiliare Conform notei 9 la situațiile financiare consolidate, în cursul anului, Grupul a transferat active în valoare de 95.379 mii lei din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare și active în valoare de 85.129 mii lei din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor. Conform IAS 40: Investiții imobiliare, transferurile în și din categoria investițiilor imobiliare trebuie făcute dacă și numai dacă există o modificare a utilizării. O modificare a utilizării apare atunci când proprietatea imobiliară îndeplinește, sau încetează să îndeplinească, definiția investiției imobiliare și există dovezi de modificare a utilizării. Este nevoie de judecată pentru a stabili dacă o proprietate imobiliară se califică drept investiție imobiliară, pe bază de criterii aplicate consecvent. Datorită semnificației pe care o au transferurile în și din categoria investițiilor imobiliare, și a judecăților pe care le implică stabilirea criteriilor de transfer, considerăm că aceste transferuri reprezintă un aspect cheie al auditului.	Procedurile noastre de audit efectuate pentru a stabili caracterul adecvat al transferurilor au inclus: - evaluarea judecăților aplicate cu privire la modificarea utilizării și a stadiului activelor. În acest sens, este esențială ipoteza că situația juridică a anumitor active constituie un „factor declanșator” care produce incertitudine pe termen lung cu privire la planurile de dezvoltare viitoare. - evaluarea caracterului adecvat al clasificării investițiilor imobiliare prin înțelegerea modelelor de afaceri și judecățile conducerii, corelată cu înțelegerea situației juridice a fiecărui activ supus transferului. - verificarea dacă prezentările de informații reflectă cerințele standardelor de contabilitate aplicabile.

Aspectul cheie de audit	Cum a abordat auditul nostru aspectul
Litigii Facem referire la nota 28 „Contingențe” din situațiile financiare consolidate. Conform acestei note, Grupul este implicat în diverse litigii atât în calitate de reclamant, cât și de pârât. Conducerea Grupului analizează periodic stadiul litigiilor în curs și, în urma consultărilor cu reprezentanții săi legali, decide dacă este necesară constituirea de provizioane sau dacă acestea trebuie prezentate în situațiile financiare. Datorită semnificației judecăților necesare și semnificației litigiilor în desfășurare, considerăm că acesta este un aspect cheie al auditului.	Procedurile noastre de audit cu privire la evaluarea de către conducere a litigiilor au inclus: - transmiterea de scrisori de confirmare către toți avocații externi care oferă servicii de reprezentare în instanță pentru Grup pentru a confirma stadiul fiecărui litigiu și șansele de succes; - pentru fiecare litigiu semnificativ, discuții cu consilierul juridic intern și avocații externi care instrumentează litigiile și evaluarea impactului asupra situațiilor financiare și coroborarea acestora cu evaluarea clientului în acest sens; - discuții cu membrii conducerii cu privire la implicarea în evaluarea periodică a litigiilor în curs și dacă au existat consultări periodice cu consultanții juridici.

Alte informații – Raportul administratorilor

6. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații sunt prezentate într-un raport separat.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare consolidate nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm niciun fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare consolidate, în opinia noastră:

- Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- Raportul Administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Grup și la mediul acestuia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2019, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare consolidate

7. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
8. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Grupului de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Grupul sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Grupului.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare consolidate, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.
11. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Grupului.
 - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Grupului de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare consolidate sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Grupul să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
 - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare consolidate, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare consolidate reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
 - Obținem probe de audit suficiente și adecvate cu privire la informațiile financiare ale entităților sau activităților de afaceri din cadrul Grupului, pentru a exprima o opinie cu privire la situațiile financiare. Suntem responsabili pentru coordonarea, supravegherea și executarea auditului Grupului. Suntem singurii responsabili pentru opinia noastră de audit.

12. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
13. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.
14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare consolidate din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, determinăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

15. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor la data de 25 aprilie 2019 să audităm situațiile financiare ale IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de 1 an, acoperind exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Grupului, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu am furnizat pentru Grup **serviciile non-audit** menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Alina Mirea.

Alina Mirea, Partener de audit

Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF 1504

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. FA 25

Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102,
etajul 8 și etajul 9, Sector 1
București, România
27 martie 2020

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI. daca nu este indicat altfel)

	Nota	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	7	8.535	6.855
Imobilizări necorporale	8	143	95
Investiții imobiliare	9	384.223	217.113
Creanțe comerciale si alte creanțe	11	-	1.178
Total active imobilizate		392.901	225.241
Active circulante			
Stocuri	10	430.725	365.753
Creanțe comerciale si alte creanțe	11	32.884	25.817
Numerar si echivalente de numerar	12	45.462	30.740
Total active circulante		509.071	422.310
Total active		901.972	647.551
CAPITALURI PROPRII SI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	13	281.907	285.330
Prime de capital		68.760	68.760
Rezerva din reevaluare		3.001	3.072
Alte rezerve		9.179	3.462
Acțiuni proprii	14	(7.771)	(3.038)
Rezultatul reportat		228.865	89.222
Total capitaluri proprii		583.941	446.808
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	15	138.813	114.100
Datorii comerciale si alte datorii	16	330	1.151
Impozit amânat	24	45.970	25.823
Total datorii pe termen lung		185.113	141.074

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI. daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2019</u>	<u>31 decembrie 2018</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	15	58.822	34.894
Datorii comerciale si alte datorii	16	73.189	24.176
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	17	907	601
Total datorii curente		132.918	59.671
Total datorii		318.031	200.745
Total capitaluri proprii si datorii		901.972	647.553

Situatiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 27 martie 2020 si semnate in numele acesteia de catre:


Sorin Apostol.
 Director General


Giani Kacic.
 Director Financiar


Iuliana Mihaela Urda
 Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE
REZULTATULUI GLOBAL PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI. daca nu este indicat altfel)

	Nota	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	18	156.681	101.534
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		(83.904)	(61.484)
Profit brut		72.777	40.050
Venituri nete din chirii		3	3.083
Cheltuieli generale și administrative	19	(20.859)	(18.416)
Cheltuieli de comercializare		(4.647)	(1.776)
Alte venituri/cheltuieli operationale	20	(1.799)	(5.207)
Amortizare	7. 8	(927)	(895)
Total alte venituri / cheltuieli		44.548	(23.211)
Câștiguri din transferul din stocuri in investiții imobiliare		80.922	-
Alte câștiguri din investiții imobiliare	9	63.637	23.394
Total câștiguri din investiții imobiliare		144.559	23.394
Profit din exploatare ajustat înaintea elementelor extraordinare și deprecierea altor active imobilizate		189.107	40.233
Deprecierea valorii altor active imobilizate	22	192	(2.207)
Alte câștiguri și pierderi *(extraordinare)	23	-	(3.676)
Profit anual din operațiuni		189.299	34.350
Costuri financiare. net	21	(5.922)	(5.943)
Profit înainte de impozitare		183.377	28.406
Cheltuieli cu impozitul pe profit	24	(28.893)	(7.579)
Rezultatul perioadei		154.484	20.827
Total rezultat global atribuibil:			
Actionarilor societatii		154.484	20.827
Total rezultat global aferent perioadei		154.484	20.827
Rezultat pe actiune			
Rezultat de baza pe actiune (lei/ actiune)	30	0.56	0.09

Situatiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 27 martie 2020 și semnate în numele acestora de către:

Sorin Apostol.
Director General

Giani Kacic.
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI. daca nu este indicat altfel)

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2019		285.330	68.760	3.072	3.462	(3.038)	89.222	446.808
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	154.484	154.484
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-		-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	154.484	154.484
Tranzacții cu proprietarii Societății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	13	(3.423)	-	-	-	3.423	-	-
Achiziție acțiuni proprii	14	-	-	-	-	(8.156)	-	(8.156)
Contribuții și distribuții								
Dividende acordate proprietarilor Societății	13	-	-	-	-	-	(9.195)	(9.195)
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale	13	-	-	-	8.058	-	(8.058)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	(71)	-	-	71	-
Transfer alte rezerve la rezultat reportat	13	-	-	-	(2.341)	-	2.341	-
Sold la 31 decembrie 2019		281.907	68.760	3.001	9.179	(7.771)	228.865	583.941

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 27 martie 2020 și semnate în numele acestora de către:

Sorin Apostol.
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI. daca nu este indicat altfel)

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2018		285.330	68.760	3.032	10.632	-	59.655	427.449
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-		20.827	20.827
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-		-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	20.827	20.827
Tranzacții cu proprietarii Societății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	14	-	-	-	-	(3.353)	-	(3.353)
Achiziție acțiuni proprii	13	-	-	-	-	315	-	315
Contribuții și distribuții								
Dividende acordate proprietarilor Societății	13	-	-	-	-			-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale	13	-	-	-	1.015	-	(1.015)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	63	-	-	(63)	-
Transfer alte rezerve la rezultat reportat	13	-	-	(24)	(8.184)	-	9.817	1.570
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2018		285.330	68.760	3.072	3.462	(3.038)	89.222	446.808

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 27 martie 2020 și semnate în numele acestora de către:

Sorin Apostol.
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI. daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare:			
Profit aferent perioadei		154.484	20.827
Ajustări pentru:			
Amortizarea activelor imobilizate	7	838	780
Amortizarea imobilizărilor necorporale	8	89	115
Deprecierea imobilizărilor corporale. net	7	(85)	1.226
Rezultat din cedarea activelor. net	22	43	1.023
Deprecierea stocurilor. net	22	-	1.028
Deprecierea creanțelor comerciale și a altor creanțe. net	22	107	(47)
Scoateri din gestiune. net	22	(3.921)	3.676
Modificări în valoarea justă a investițiilor imobiliare	9	(144.559)	(23.394)
Impozit pe profit	24	28.893	7.579
Schimbări nete în provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	17	305	6
Cheltuieli cu dobânda		2.749	6.140
Venituri din dobânzi		(196)	(152)
Diferențe de curs valutar. net		3.055	(44)
		41.802	18.764
Modificări în:			
Stocuri		(64.972)	(3.158)
Creanțe comerciale si alte creanțe		(6.097)	(19.173)
Datorii comerciale si alte datorii		39.493	11.466
Numerar generat din activități de exploatare		10.226	7.899
Impozit pe profit plătit		(5.891)	(3.284)
Dobânzi plătite		(2.510)	(5.494)
Numerar net din activități de exploatare		1.826	(879)
Fluxuri de trezorerie din activități de investiții:			
Achiziții de imobilizări corporale		(15.882)	(1.465)
Achiziții de imobilizări necorporale		(48)	(17)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale		493	400
Numerar net utilizat în activități de investiții		(15.437)	(1.082)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI. daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare:			
Dividende plătite		(9.094)	(20)
Rambursări ale împrumuturilor		(36.393)	(25.939)
Încasări de împrumuturi		81.979	14.244
Achiziții de noi acțiuni		(8.156)	(3.353)
Acțiuni utilizate		-	315
Numerar net din (utilizat in) activități de finanțare		28.333	(14.773)
Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar		14.722	(16.736)
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	12	30.740	47.476
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	12	45.462	30.740

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 27 martie 2020 și semnate în numele acesteia de către:


Sorin Apostol.
 Director General


Giani Kacic.
 Director Financiar


Iuliana Mihaela Urda
 Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii RON. daca nu este indicat altfel)

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZA

Prezentele situatii financiare sunt situatiile financiare consolidate ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) si ale filialelor sale (denumite impreuna „Grupul”) la si pentru anul incheiat la 31 decembrie 2019.

Sediul social al Societatii este Willbrook Platinum Business & Convention Center Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 172 -176. Cladirea A. et. 1. sector 1. Bucuresti.

Structura actionariatului la 31 decembrie 2019 si 31 decembrie 2018 este prezentata in Nota 13.

Situatiile financiare consolidate ale Societatii pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2019 cuprind Societatea si filialele sale (denumite impreuna cu Societatea „Grupul”) dupa cum urmeaza:

	Tara de inregistrare	Natura activitatii	% actionariat la 31 decembrie 2018	% actionariat la 31 decembrie 2018
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Actual Invest SRL	Romania	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Phase SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Bergamot Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Impact Finance SRL	Romania	Administratie	100%	100%
Greenfield Rent SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	-

Societatea este una dintre primele societati active in domeniul dezvoltarii imobiliare in Romania, fiind constituita in anul 1991 prin subscriptie publica. Initial, principalele sale actiuni erau inchirierea si intretinerea vilelor de lux din zona Bucuresti. In anul 1995, Societatea a introdus conceptul de ansamblu rezidential pe piata romaneasca si prin urmare s-a transformat treptat intr-un dezvoltator imobiliar pur. Incepand din anul 1996, Societatea este cotate la Bursa de Valori Bucuresti (BVB).

In 2018 si 2019, activitatea Impact a constat in principal in dezvoltarea proiectului rezidential Greenfield din Bucuresti.

In 2018 si 2019, activitatea Bergamot Development a constat in principal in dezvoltarea proiectului rezidential Luxuria Domenii Residence.

2. BAZELE INTOCMIRII

Aceste situatii financiare consolidate au fost intocmite in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara adoptate de catre Uniunea Europeana („IFRS UE”).

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

Principiul continuității activității

Grupul a întocmit previziuni, inclusiv anumite teste de sensibilitate, ținând seama de principalele riscuri de afaceri. Având în vedere aceste previziuni, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare și structura de capital ale Grupului oferă atât facilitățile necesare, cât și indicatorii necesari pentru a permite Grupului să-și desfășoare activitatea cel puțin în următoarele 12 luni. Situatiile financiare consolidate au fost întocmite in baza principiului continuității activității, vezi nota 31 pentru informatii suplimentare.

3. MONEDA FUNCTIONALA SI DE PREZENTARE

Situatiile financiare consolidate sunt prezentate in lei Romanesti („RON”), aceasta fiind si moneda functionala a Grupului. Toate informatiile financiare sunt prezentate in mii RON.

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

Politicile contabile prezentate mai jos au fost aplicate de catre toate entitatile Grupului, in mod consecvent, pentru toate perioadele prezentate in aceste situatii financiare consolidate.

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

(a) Bazele consolidării

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

- are puterea asupra entității în care s-a investit;
- este expusă sau are drepturi la profituri variabile din implicarea sa în entitatea în care s-a investit; și
- are capacitatea de a-și folosi puterea pentru a influența profiturile sale.

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

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

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

(b) Moneda străină

Tranzacțiile în moneda străină sunt convertite în monedele functionale ale entitatilor 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 functionala la cursul de schimb valutar din data respectiva. Castigurile sau pierderile din schimb valutar aferente elementelor monetare sunt calculate ca diferența între costul amortizat în moneda functionala la începutul anului, ajustat cu valoarea dobânzii efective, plățile și încasarile 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 moneda străină și care sunt evaluate la valoarea justă sunt convertite în moneda functionala la cursul de schimb valutar de la data la care a fost determinată valoarea justă. Elementele nemonetare denominate într-o moneda 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.

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(c) Imobilizări corporale

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

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

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

Terenul nu se amortizează.

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

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

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

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

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

(d) Imobilizări necorporale achiziționate separate

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, oricâre modificări ale estimării fiind contabilizate prospectiv. Imobilizările necorporale cu durată de viață utilă nedeterminată dobândite separat sunt înregistrate la cost minus pierderile acumulate din depreciere.

(e) Investiții imobiliare

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(e) Investiții imobiliare (continuare)

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.

(f) Stocuri

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

(g) Creanțe comerciale și de altă natură

Creanțele comerciale obișnuite, cu excepția instrumentelor financiare derivate, nu poartă dobândă și sunt evaluate la valoarea nominală redusă cu 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.

Derecunoașterea activelor financiare

Grupul derecunoaște un activ financiar numai atunci când expira 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.

(h) 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.

(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.

Rascumpararea și reemiterea capitalului social (acțiuni de trezorerie)

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(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. 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.

(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.

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

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

(m) Datorii comerciale și de altă natură

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

Derecunoașterea datoriilor financiare

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(n) 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.

(o) Venituri

Grupul a aplicat pentru prima dată IFRS 15 începând cu 1 ianuarie 2018.

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 vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale

Veniturile din vanzarea stocurilor de proprietati rezidentiale in cursul normal al activității sunt evaluate la valoarea justa a contraprestatiei incasate sau de incasat 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 un an, compania are și plăți în rate pe o perioadă mai mare de un an, dar acestea nu sunt semnificative.

(ii) Venituri din refacturarea utilitatilor

Veniturile din refacturările de utilitati sunt recunoscute la momentul realizării lor, împreună cu cheltuielile cu utilitati facturate de către furnizori. Grupul refacturează utilitățile adăugând o marja de profit, sub forma unor costuri de administrare. Aceste venituri se referă la proprietățile închiriate, la proprietățile vandute fara transferul dreptului de proprietate (vanzari cu plata in rate) si la vanzarile de proprietati cu plata integrala, pana in momentul in care cumparatorul incheie contracte cu furnizorii de utilitati in nume propriu.

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(p) Impozitare

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

Impozitul curent

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

Responsabilitatea grupului 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 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.

(q) Plata pe bază de acțiuni

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

(r) 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.

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(s) Datorii contingente

O datorie contingentă este:

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

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

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

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

(t) Evenimente ulterioare

Evenimentele care au avut loc după data de raportare la 31 decembrie 2019, 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.

(u) Raportarea pe segmente

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

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

În aplicarea politicilor contabile ale Grupului, descrise în nota 4, directorii sunt obligați să facă judecăți (altele decât cele care implică estimări) care au un impact semnificativ asupra sumelor recunoscute și să facă estimări și ipoteze cu privire la valorile contabile ale activele și pasivele 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

Evaluarea și valorile recuperabile ale imobilelor dezvoltate pentru vânzare și investițiilor imobiliare.

Grupul a obținut un raport emis de o societate internațională de evaluare, 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 2019. 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.

Valoarea recuperabilă a proiectelor de dezvoltare s-a stabilit pe baza celor mai bune estimări ale fluxurilor de trezorerie viitoare și a dovezilor externe, cum ar fi prețurile actuale de pe piață pentru proprietăți similare în același loc și în aceeași stare, utilizând ratele de actualizare care reflectă evaluările curente ale pieței privind incertitudinea valorii și a plasării în timp a fluxurilor de numerar. Dacă s-ar fi făcut o evaluare diferită a ipotezelor care stau la baza raportului de evaluare, valorile juste estimate ale activelor ar fi fost mai mari sau mai mici la data menționată mai sus.

Conducerea consideră că evaluarea proprietăților deținute spre vânzare și a investițiilor imobiliare este în prezent supusă unui nivel ridicat al raționamentului profesional și posibilității crescute ca veniturile reale dintr-o vânzare să difere de valoarea contabilă.

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 28.

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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în mii RON. dacă nu este indicat altfel)

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

(ii) Transferuri din și în stocuri

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.

- Pentru proiectele Ghencea și Barbu Vacarescu, managementul a considerat că restricțiile legale privind utilizarea bunurilor sunt o indicație a modificării folosinței. În mod constant, aceste active sunt reclasificate în investiții imobiliare și înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.
- Pentru proiectul Greenfield, conducerea consideră că activitățile în vederea vânzării nu vor începe încă pe fazele care sunt proiectate a fi dezvoltate în următorii doi 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 judecati 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 consolidate. Aspectele juridice cheie sunt prezentate la Nota 28.

La 31 decembrie 2019, Grupul este implicat într-un litigiu cu Consiliul Județean Cluj. Grupul solicită rambursarea costurilor în valoare de 17 milioane RON plus cheltuieli. Pe baza recomandărilor avocatului Grupului, conducerea consideră că rezultatul litigiului nu va avea un impact negativ în aceste situații financiare. Cu toate acestea, acest aspect implică un nivel ridicat de judecată și, în cazul în care sumele recuperate sunt mai mici decât valoarea contabilă a activului, va rezulta o pierdere financiară.

(iv) Alocarea costurilor

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

6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

În anul curent, Grupul a aplicat o serie de amendamente la IFRS emise de Consiliul Internațional pentru Standarde de Contabilitate (IASB), care sunt obligatorii pentru perioada contabilă care începe la sau după 1 ianuarie 2019.

- **IFRS 16:** Contracte de leasing
- **IFRS 9 :** Caracteristici de plăți în avans cu compensare negativă (Modificări)
- **IAS 28:** Interese pe termen lung în asociați și asocieri în participatie (Modificări)
- **IAS 19:** Plan de modificare. Reducere sau Decontare (Modificări)

Impactul adoptării acestor noi standarde asupra situațiilor financiare ale Grupului este explicat mai jos. Niciunul dintre aceste standarde nu a avut un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății.

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

- **IFRS 16: Contracte de leasing**

IFRS 16 stabilește principiile pentru recunoașterea, evaluarea, prezentarea și furnizarea informațiilor despre contractele de leasing ale celor două părți la un contract, și anume, clientul („locatar”) și furnizorul („locator”).

Noul standard prevede ca locatarii să recunoască majoritatea contractelor de leasing în cadrul situațiilor financiare. Locatarii dispun de un singur model contabil pentru toate contractele, cu anumite excepții. Contabilitatea locatorului rămâne în mod semnificativ neschimbată.

Adoptarea IFRS 16 nu a avut un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului

- **IFRS 9 : Caracteristici de plăți în avans cu compensare negativă (Modificări)**

Modificarea permite ca activele financiare cu caracteristici de plăți în avans, care permit sau necesită ca o parte la un contract fie să plătească, fie să primească o compensație rezonabilă pentru rezilierea timpurie a contractului (astfel încât, din perspectiva detinatorului activului, este posibil să existe o „compensare negativă”) să fie evaluate la cost amortizat sau la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global.

Adoptarea modificării IFRS 9 nu a avut un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- **IAS 28: Interese pe termen lung în asociați și asocieri în participatie (Modificări)**

Modificările se referă la faptul dacă evaluarea și, în special, cerințele privind deprecierea intereselor pe termen lung în asociați și asocieri în participatie care, în fond, fac parte din „investiția netă” în respectivul asociat sau asocierie în participatie, ar trebui guvernate de IFRS 9, de IAS 28 sau de o combinație a acestor două standarde. Modificările clarifică faptul că o entitate aplică IFRS 9 Instrumente financiare înainte să aplice IAS 28, acelor interese pe termen lung cărora nu li se aplică metoda punerii în echivalență. În aplicarea IFRS 9, entitatea nu ține cont de ajustările valorii contabile a intereselor pe termen lung care sunt generate de aplicarea IAS 28.

Adoptarea modificării IAS 28 nu a avut un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

- **INTERPRETAREA IFRIC 23: Incertitudine cu privire la tratamentele aplicate pentru impozitul pe profit**

Interpretarea abordează contabilitatea impozitelor pe profit în situația în care tratamentele fiscale implică un grad de incertitudine care afectează aplicarea standardului IAS 12. Interpretarea furnizează îndrumare cu privire la analizarea anumitor tratamente fiscale la nivel individual sau împreună, verificările autorităților fiscale, metoda adecvată care să reflecte incertitudinea și contabilitatea modificării evenimentelor și împrejurărilor.

Adoptarea interpretării IFRIC 23 nu a avut un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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

- **IAS 19: Plan de modificare. Reducere sau Decontare (Modificari)**

Modificarile prevad ca entitatile sa aplice ipoteze actuariale actualizate pentru determinarea costului serviciilor curente si dobanda neta pentru perioada de raportare anuala ramasa dupa ce un plan de modificare, reducere si decontare a avut loc. De asemenea, Modificarile clarifica modul in care contabilizarea unui plan de modificare, reducere si decontare afecteaza aplicarea cerintelor privind plafonul activului.

- **IASB a emis Imbunatatirile Anuale ale IFRS – Ciclul 2015 – 2017. care reprezinta o colectie de modificari ale IFRS.**
 - **IFRS 3 Combinari de intreprinderi si IFRS 11 Angajamente comune:** Modificarile aduse IFRS 3 clarifica faptul ca, atunci cand o entitate obtine controlul asupra unei intreprinderi care este o optiune in participatie, aceasta reevalueaza interesele detinute anterior in respectiva intreprindere. Modificarile aduse de IFRS 11 clarifica faptul ca, atunci cand o entitate obtine controlul comun asupra unei intreprinderi care este o operatiune in participatie, entitatea nu reevalueaza interesele detinute anterior in respectiva intreprindere.
 - **IAS 12 Impozitul pe profit:** Modificarile clarifica faptul ca efectele asupra impozitului pe profit ale platilor privind instrumentele financiare clasificate drept capitaluri proprii, trebuie recunoscute conform modului in care au fost recunoscute tranzactiile sau evenimentele din trecut care au generat profit distribuibil.
 - **IAS 23 Costurile indatorarii:** Modificarile clarifica punctul 14 din standard conform caruia, atunci cand un activ calificabil este disponibil pentru utilizarea sa dorita sau pentru vanzare si unele dintre imprumuturile specifice aferente activului calificabil respectiv raman restante la acel moment, imprumul respectiv trebuie inclus in fondurile pe care o entitate le imprumuta, in general.

Grupul estimeaza ca aceste modificari nu au un impact semnificativ asupra situatiilor financiare.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii RON. daca nu este indicat altfel)

7. IMOBILIZARI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri si clădiri	Mașini. echipamente si mijloace de transport	Mobilier si instalatii	Active aflate in constructie	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2019	13.884	2.934	1.416	1.034	19.268
Achizitii	4.501	228	-	108	4.837
Transferuri	(1.000)	-	-	-	(1.000)
Cedări	(555)	(23)	(14)	(863)	(1.455)
Sold la 31 decembrie 2019	16.830	3.139	1.402	279	21.650
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2019	9.188	2.190	1.038	-	12.416
Amortizarea in cursul anului	390	340	108	-	838
(Reluare)/Pierderi din depreciere	(85)	-	-	-	(85)
Amortizarea acumulată a cedărilor	(33)	(21)	-	-	(54)
Sold la 31 decembrie 2019	9.460	2.509	1.146	-	13.115
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2019	4.698	745	378	1.034	6.855
La 31 decembrie 2019	7.370	631	256	279	8.535

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii RON. daca nu este indicat altfel)

7. IMOBILIZARI CORPORALE (continuare)

	Terenuri si cladiri	Maşini. echipamente si mijloace de transport	Mobilier si instalatii	Active aflate in constructie	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2018	14.818	2.657	1.341	641	19.456
Achizitii	601	281	76	393	1.350
Transferuri	-	-	-	-	-
Cedări	1.535	3	-	-	1.538
Sold la 31 decembrie 2018	13.884	2.934	1.416	1.034	19.268
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2018	7.791	1.802	947	-	10.540
Amortizarea in cursul anului	301	388	91	-	780
(Reluare)/Pierderi din depreciere	1.226	-	-	-	1.226
Amortizarea acumulată a cedărilor	130	-	-	-	130
Sold la 31 decembrie 2018	9.188	2.190	1.038	-	12.416
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2018	7.027	855	394	641	8.917
La 31 decembrie 2018	4.698	745	378	1.034	6.855

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii RON. daca nu este indicat altfel)

8. IMOBILIZARI NECORPORALE

Reconcilierea valorii contabile

	<u>Nota</u>	<u>Programe informatic</u>	<u>Alte imobilizări necorporale</u>	<u>Total</u>
Cost				
Sold la 1 ianuarie 2019		1.895	128	2.023
Intrări		104	33	137
Sold la 31 decembrie 2019		1.999	161	2.160
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate				
Sold la 1 ianuarie 2019		1.879	49	1.929
Amortizarea in cursul anului		81	8	89
Sold la 31 decembrie 2019		1.960	57	2.017
Valori contabile				
La 1 ianuarie 2019		16	79	95
La 31 decembrie 2019		39	104	143

	<u>Nota</u>	<u>Programe informatic</u>	<u>Alte imobilizari necorporale</u>	<u>Total</u>
Cost				
Sold la 1 ianuarie 2018		1.878	128	2.006
Intrări		17	-	17
Sold la 31 decembrie 2018		1.895	128	2.023
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate				
Sold la 1 ianuarie 2018		1.772	40	1.813
Amortizarea in cursul anului		107	9	116
Sold la 31 decembrie 2018		1.879	49	1.929
Valori contabile		105	88	193
La 1 ianuarie 2018		16	79	95

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii RON. daca nu este indicat altfel)

9. INVESTITII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizate

	2019	2018
Sold la 1 ianuarie	217.113	193.343
Intrări prin cheltuieli ulterioare	12.300	661
Transfer din stocuri	95.379	-
Transfer în stocuri	(85.129)	-
Cedări	-	(285)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	144.559	23.394
Sold la 31 decembrie	384.223	217.113

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

În anul 2019, Societatea a decis să reclassifice terenurile din Barbu Vacarescu (2,63 ha) și Blvd. Prelungirea Ghencea – Timisoara (15,55 ha) din stocuri în investiții imobiliare. Decizia a fost luată în urma analizei litigiilor care vizează aceste terenuri (detalii mai jos) care a arătat că o decizie legală definitivă și irevocabilă ar fi de așteptat în viitorul îndepărtat. Ca atare, Compania ar trebui să analizeze condițiile pieței din acel moment pentru a decide cea mai bună utilizare a terenului, și anume dacă va fi folosit pentru a construi pentru a vinde sau pentru a construi pentru a închiria.

Având în vedere cele de mai sus, Societatea consideră că la sfârșitul anului 2019 există 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".

Terenul din Barbu Vacarescu

În 2014, Societatea a achiziționat 1/3 din titlul de proprietate pe 5 loturi de teren cu o suprafață totală de 78.970 mp, situată în Barbu Vacarescu, București. Celelalte 2/3 din titlul de proprietate asupra loturilor au fost achiziționate de alte părți. În acel moment, Societatea urma o strategie de construcție și vânzare, în conformitate cu nevoile pieței predominante în acea perioadă. Astfel, terenul a fost achiziționat și contabilizat în acest scop și a fost înregistrat ca stocuri în situațiile financiare IFRS în 2014.

În 2017, Compania a inițiat o acțiune în justiție pentru a obține un titlu de proprietate separat pentru 1/3 parte din teren, rezultat dintr-un dezacord cu celelalte părți implicate. Poziția terenului reprezentând cota Societății în cei 78.970 mp va fi un factor determinant în ceea ce privește utilizarea viitoare a terenului, deoarece locația și accesul la strazile învecinate vor fi factori cheie pentru evaluarea dezvoltării viitoare de pe teren.

În septembrie 2019, întrucât litigiul a fost prelungit din cauza diverselor avize și evaluări solicitate de Instanța, starea terenului a devenit incertă și Societatea a început să analizeze clasificarea terenului ca stocuri. Aceste rapoarte de expertiză cerute de către Instanța (geotehnice, topografice și cadastrale) conduc dezvoltarea proiectului într-un interval de timp prelungit.

Terenul din Blvd. Prelungirea Ghencea-Timisoara

În 2006, Societatea a achiziționat un teren cu o suprafață totală de 25,89 ha, situat în Bulevardul Prelungirea Ghencea - Timisoara, București. În 2015, Societatea a urmat o strategie de construcție și vânzare, în conformitate cu nevoile pieței prevalente în acea perioadă, pentru o parte din terenul care a fost înregistrat ca stocuri în situațiile financiare IFRS din 2015.

În 2017, Societatea a decis să inițieze un proces, în calitate de reclamant, pentru a obține o hotărâre judecătorească de confirmare și consolidare a titlului sau de proprietate asupra terenului. Un astfel de proces face obiectul Dosarului nr. 5737/3/2018 înregistrat la Tribunalul București. Acțiunea în justiție a fost inițiată împotriva Statului Roman și a Primăriei Municipiului București.

9. INVESTITII IMOBILIARE (continuare)

In noiembrie 2019, Tribunalul Bucuresti a emis decizia in Dosarul nr. 5737/3/2018. Instanta a admis cererea de chemare in judecata depusa de catre Societate si a confirmat titlul de proprietate. Decizia este supusa apelului.

Avand in vedere cele de mai sus, starea terenurilor este incerta, iar Societatea a inceput sa analizeze clasificarea terenului ca stocuri. Decizia tipului de proiect care urmeaza sa fie dezvoltat pe acest teren poate fi luata dupa finalizarea tuturor aspectelor legale menționate mai sus, care pun dezvoltarea proiectului intr-un interval de timp prelungit.

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Grupului au fost evaluate la 31 decembrie 2019 de către profesioniștii independenți de la Colliers Valuation and Advisory S.R.L., evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiența recentă 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.

Terenurile detinute in vederea aprecierii valorii in suma de 384.223 la 31 decembrie 2019 (2018: 214.438) au o suprafata totala de 544.354 mp (2018: 429.185 mp). Aceste terenuri se află in București - 482.332 mp (2018: 367.163 mp) si in tara - 62.022 mp (Constanta. Oradea).

Ierarhia valorii juste

In baza datelor de intrare utilizate in tehnica de evaluare valoarea justa a investitiilor imobiliare a fost clasificata la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 31 decembrie 2019. 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

Urmatorul tabel prezinta tehnicile de evaluare folosite pentru determinarea valorii juste a cladirilor si terenurilor clasificate pe nivelul 3 din ierarhia valorii juste.

Abordarea evaluării	Date de intrare cheie
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea metodei comparatiei de piata. Modelul de evaluare se bazeaza pe un pret pe metru patrat atat pentru cladiri, cat si pentru terenuri, derivate din datele observabile pe piata, derivate dintr-o piata activa si transparenta. Evaluarea determinata de expertul independent a fost diminuata de catre management pentru a tine cont de statutul legal al anumitor active.	• Oferta de pret pe metru patrat pentru teren in Bucuresti (98 EUR/mp pana la 200 EUR / mp) (2018: 93 EUR/mp pana la 149 EUR / mp) • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția (-25% reducere +30% premium) (2018: - 22% reducere la - 5% reducere). • O reducere generala de 1% pina la 13% a fost aplicata activelor din Ghencea si Barbu Vacarescu ca estimare a impactului aspectelor legale asupra valorii activelor.

Valoarea contabilă terenurilor gajate la 31 decembrie 2019 este 165.209 (31 decembrie 2018 este 128.453).

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii RON. daca nu este indicat altfel)

10. STOCURI

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Produse finite și produse destinate revânzării	64.011	103.612
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	173.004	180.588
- Costuri de dezvoltare și construcție	193.710	81.553
	430.725	365.753
Stocurile sunt reprezentate de:		
	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Proiect rezidențial Greenfield	174.615	140.421
Proiect rezidențial Luxuria	215.253	76.567
Teren Ghencea		43.018
Teren Barbu Văcărescu	-	48.338
Teren Constanța	21.877	21.469
Alte stocuri	18.980	35.940
	430.725	365.753

La 31 decembrie 2019, construcții în curs de finalizare considerate stocuri, sunt în suma de 12.897 (31 decembrie 2018: 12.897) și sunt aferente proiectului Dealul Lomb. La data acestor situații financiare ele fac obiectul unui litigiu. Mai multe detalii pot fi găsite în Nota 28 a).

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2019 a stocurilor gajate este de 14.425 mii RON (31 decembrie 2018: 44.222 mii RON).

11. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Creanțe comerciale	9.369	5.170	-	1.169
Creanțe împotriva entităților afiliate	-	-	-	-
Debitori diverși	2.388	1.406	-	10
Creanțe împotriva Statului	12.568	6.191	-	-
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	8.558	12.351	-	-
	32.884	25.817	-	1.178

Grupul a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare de 2.924 (2018: 3.876).

Creanțele comerciale includ suma de 9.369 (2018: 4.155) cu privire la contractele cu clienții pentru vânzarea de locuințe.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în mii RON. dacă nu este indicat altfel)

12. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Conturi curente	45.457	30.726
Numerar	4	11
Avansuri de numerar	1	4
	45.462	30.740

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 331 (31 decembrie 2018: 8.610) reprezintă numerar restricționat, reprezentând avansuri de la clienți și sume deținute în scopuri de TVA și pentru rambursări de împrumuturi.

13. CAPITAL SOCIAL

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Capital social	281.907	285.330
	281.907	285.330

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

	31 decembrie 2019		31 decembrie 2018	
	Numar de acțiuni	%	Numar de acțiuni	%
Gheorghe Iaciu	155.943.046	56.82%	155.744.450	56.05%
Andrici Adrian	42.350.335	15.43%	42.346.930	15.24%
Swiss Capital	33.537.000	12.22%	34.122.070	12.28%
Alți acționari	42.621.081	15.53%	45.653.550	16.43%
	274.443.532	100%	277.866.574	100%

Toate acțiunile sunt ordinare și au rang egal în privința activelor reziduale ale Societății. Valoarea nominală a unei acțiuni este 1 RON. Detinatorii 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 10 acțiuni în cadrul întâlnirilor Societății.

În conformitate cu actul constitutiv al societății, la AGA din data de 24.04.2019 s-a decis reducerea capitalului social de la 277.866.574 RON, cu 3.423.042 RON, prin reducerea numărului de acțiuni, de la 277.866.574 acțiuni la 274.443.532 acțiuni, ca urmare a anulării unui număr de 3.423.042 acțiuni proprii, achiziționate de companie.

Dividende

În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2019, Grupul a declarat și a plătit dividende acționarilor săi în valoare de 9.195.

În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2018, Grupul a declarat și a plătit dividende acționarilor săi în valoare de 20.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în mii RON. dacă nu este indicat altfel)

14. ACȚIUNI PROPRII

În conformitate cu actul constitutiv al societății, la AGA din data de 15.06.2017 s-a solicitat autorizarea achiziției unui procent de până la 2.56% din acțiunile societății emise la data deciziei. Autorizarea, care a fost exercitată, a fost aprobată și rămâne aplicabilă timp de 24 de luni de la data aprobării.

În AGA din data de 24.04.2019 a fost aprobată răscumpărarea unui număr maxim de 10.000.000 (zece milioane) de acțiuni, pentru o perioadă de maximum 18 luni de la data publicării rezoluției în Monitorul Oficial al României reprezentând maximum 3,60% din capitalul social subscris și plătit.

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

La 31 decembrie 2019, Grupul are în sold 6.457 mii de acțiuni proprii (31 decembrie 2018: 3.041) la un preț mediu de 0.9941 RON / acțiune cu o valoare contabilă de 7.771 (2018: 3.038). În 2019, Grupul nu a acordat acțiuni angajaților (2018: 350 de mii acțiuni).

15. ÎMPRUMUTURI

Această notă furnizează informații cu privire la termenii contractuali ai împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Grupului, evaluate la cost amortizat. Pentru mai multe informații cu privire la expunerea Grupului la riscul de rată a dobânzii, riscul valutar și riscul de lichiditate, a se vedea Nota 25.

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	23.091	-
Obligațiuni emise	115.722	114.100
	138.813	142.332
Datorii pe termen scurt		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	-	32.895
Împrumuturi pe termen scurt	58.822	1.998
	58.822	34.893

Termenii și scadențele împrumuturilor

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 31 decembrie 2019	Sold la 31 decembrie 2018
Împrumuturi bancare garantate					
Credit Value					
Investments	EUR	11.07.2021	12.000	58.586	56.972
Bursa de Valori					
București SA	EUR	12.12.2022	12.525	58.902	57.128
UniCredit	EUR	31.08.2021	20.696	21.579	-
UniCredit	RON	31.08.2021	17.605	1.512	-
Libra Bank	RON	17.07.2020	19.700	-	-
Piraeus Bank	RON	28.07.2020	32.730	-	16.103
Banca Transilvania	RON	28.02.2020	24.183	-	12.683
UniCredit	EUR	30.04.2021	17.841	57.057	6.107

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în mii RON. dacă nu este indicat altfel)

15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

Rata dobânzii la care se împrumută societatea este între 5.63% și 7.05% pentru creditele în RON.

La data de 17 iulie 2019, Impact Developer & Contractor SA a încheiat un acord de împrumut tip revolving cu Libra Bank pentru o linie de credit în valoare de 19.700.

La data de 14 octombrie 2019, Bergamot Development a încheiat un acord de împrumut cu Unicredit Bank pentru 2 facilități cu următoarea destinație:

- a) Facilitatea 1 reprezintă un împrumut pentru dezvoltare, în valoare de 20.696 mii Eur care va fi utilizat de beneficiar pentru finanțarea / refinanțarea a maximum 65% din costul net de dezvoltare a proiectului. Această facilitate nu este o facilitate de tip revolving. Mecanismul de rambursare a fost negociat a fi plătit 75-80% la plata finală de la client.
- b) Facilitatea 2 reprezintă un credit de tip revolving, în valoare de 17.605 care va fi utilizat de beneficiar pentru finanțarea plăților TVA.

La 16 august 2018, Bergamot Development a încheiat un acord de împrumut cu Unicredit Bank pentru 2 facilități cu următoarea destinație:

- a) Facilitatea 1 reprezintă un împrumut pentru dezvoltare, în valoare de 16.341 mii Eur care va fi utilizat de beneficiar pentru finanțarea / refinanțarea a maximum 65% din costul net de dezvoltare a proiectului. Această facilitate nu este o facilitate de tip revolving. Mecanismul de rambursare a fost negociat a fi plătit 75-80% la plata finală de la client.
- b) Facilitatea 2 reprezintă un credit de tip revolving, în valoare de 6.989 care va fi utilizat de beneficiar pentru finanțarea plăților TVA.

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.

Veniturile din emisiunea de obligațiuni au fost utilizate pentru a finanța achiziția de terenuri prin intermediul Bergamot Developments în vederea dezvoltării și construirii de proiecte rezidențiale. 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 nouă loturi de teren cu o suprafață totală de 196.407 mp situate în București, Sector 1, România, aflate în proprietatea exclusivă a Societății, precum și asupra accesoriilor acestora. Societatea are o opțiune de răscumpărare anticipată a Obligațiunilor, care poate fi exercitată începând cu cea de-a doua dată de plată a dobânzii, cu condiția ca valoarea minimă răscumpărată să fie de cel puțin 1.000 mii EUR.

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în mii RON. dacă nu este indicat altfel)

16. DATORII COMERCIALE SI ALTE DATORII

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Datorii pe termen lung		
Garanții	330	1.151
	330	1.151
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	33.789	10.190
Avansuri primite de la clienți	19.837	10.612
Dividende de plătit	199	98
Datorii în relație cu părți afiliate	-	-
Alte datorii	19.364	3.276
	73.189	24.176
	73.519	25.328

Informații cu privire la expunerea Grupului la riscul valutar și la riscul de lichiditate aferent datoriilor comerciale și altor datorii, sunt prezentate în Nota 25.

Veniturile recunoscute în exercițiul financiar curent, care au fost incluse în soldul avansurilor primite de la clienți reportate la începutul perioadei au fost în valoare de 10.612 mii Ron (2018: 1.347 mii Ron). În perioada de raportare curentă nu au existat venituri recunoscute aferente obligațiilor de îndeplinire respectate într-un exercițiu anterior.

17. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI

	Provizioane pentru litigii	Alte provizioane	Total
Sold la 1 ianuarie 2019	271	330	601
Provizioane constituite în cursul perioadei	48	583	631
Provizioane reluate în cursul perioadei	-	325	325
Sold la 31 decembrie 2019	319	588	907

18. VENITURI

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	2019	2018
Vânzări de proprietăți rezidențiale	156.568	101.232
Altele	113	302
	156.681	101.534

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în mii RON. dacă nu este indicat altfel)

19. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	2019	2018
Consumabile	705	1.080
Servicii prestate de terți	7.256	4.920
Costuri cu personalul	12.898	12.416
	20.859	18.416

Onorariile facturate de Deloitte Romania pentru servicii prestate în 2019 constau în 41 mii Eur pentru auditul situațiilor financiare individuale și consolidate, 6,5 mii Eur pentru alte servicii de asigurare și 19,8 mii Eur pentru alte servicii.

20. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	2019	2018
Alte venituri din exploatare	(4.534)	(1.764)
Cheltuieli cu chiriile	677	2.473
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	43	1.023
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	186	378
Alte cheltuieli din exploatare	5.427	2.771
Rezultat din evaluare	-	326
	1.799	5.207

21. COSTURI/VENITURI DE/DIN FINANȚARE

	2019	2018
Cheltuieli cu dobânzile	2.749	5.898
Venituri din dobânzi	(196)	(152)
Rezultat din schimbul valutar	3.055	(44)
Alte rezerve financiare	314	241
	5.922	5.943

22. DEPRECIEREA ALTOR MIJLOACE IMOBILIZATE

	2019	2018
Deprecierea creanțelor comerciale. net	(107)	(47)
Deprecierea imobilizărilor corporale. net	(85)	1.226
Alte mijloace derecunsocute	-	-
Alte provizioane	-	1.028
	(192)	2.207

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii RON. daca nu este indicat altfel)

23. ALTE CASTIGURI SI PIERDERI

	2019	2018
Decontări cheltuieli juridice - Brooklyn	-	3.676
	-	3.676

În cursul anului 2018, Societatea a semnat un Acord cu Brooklyn Property Management S.R.L. pentru a stinge, definitiv și irevocabil toate litigiile. Cazul viza executarea și plata lucrărilor de construcție pentru unul dintre proiectele dezvoltate de Impact în 2007 (Topaz). Brooklyn Property Management a fost constructorul general al proiectului, iar Impact a fost beneficiarul. Prin concesi convenite de comun acord, Compania a plătit Brooklyn echivalentul în lei a 880 mii EUR.

24. IMPOZIT PE PROFIT

(i) Impozite recunoscute în contul de profit si pierdere

	2019	2018
Venit / (Cheltuiala) din/cu impozitul pe profit amânat	20.961	3.780
Impozit pe profit curent	7.932	3.799
Total cheltuieli cu impozitele	28.893	7.579

(ii) Reconcilierea cotei de impozitare efective

	2019	2018
Profit înainte de impozitare	183.377	28.406
Impozitul pe profit calculat utilizând cota de impozitare locala a entităţii	-16% (29.340)	-16% (4.545)
Cheltuieli si ajustări nedeductibile	1% 2.139	13% 3.688
Venituri neimpozabile	1% (1.692)	30% (6.827)
Recunoaşterea unor pierderi fiscale nerecunoscute anterior	-	-
	16% (28.893)	9% (7.579)

(iii) Diferente temporare cumulative ce genereaza impozit amanat

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
	Diferente temporare cumulative	Diferente temporare cumulative
	Datorii/ (creante) privind impozitul amanat	Datorii/ (creante) privind impozitul amanat
Imobilizari corporale	(1.394)	(223)
Investitii imobiliare	312.901	50.064
Stocuri	(10.110)	(1.618)
Creante comerciale si alte creante	(4.898)	(784)
Active financiare	(5.086)	(814)
	291.413	46.626
Pierderi fiscal care au generat impozit amanat	(4.101)	(656)
	287.312	(161.394)
	45.970	25.823

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii RON. daca nu este indicat altfel)

24. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

(iv) Miscari in soldurile impozitului amanat

	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut in rezultatul curent	Recunoscut in alte elemente ale rezultatului global	Sold la 31 decembrie		
				Net	Active	Datorii
2019						
Imobilizari corporale	(237)	14	-	(223)	(223)	-
Investitii imobiliare	29.948	20.930	-	50.064	-	50.064
Active financiare	(814)	-	-	(814)	(814)	-
Creante comerciale si alte creante	(801)	17	-	(784)	(784)	-
Stocuri	(1.618)	-	-	(1.618)	(1.618)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Creante)/ datorii fiscale nete	25.823	20.961	-	45.970	(4.094)	50.064
	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut in rezultatul curent	Recunoscut in alte elemente ale rezultatului global	Sold la 31 decembrie		
				Net	Active	Datorii
2018						
Imobilizari corporale	(191)	(46)	-	(237)	(237)	-
Investitii imobiliare	26.205	3.734	-	29.948	-	29.948
Active financiare	(814)	-	-	(814)	(814)	-
Creante comerciale si alte creante	(1.067)	266	-	(801)	(801)	-
Stocuri	(1.453)	(164)	-	(1.618)	(1.618)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Creante)/ datorii fiscale nete	22.024	(3.780)	-	25.823	(4.125)	29.948

25. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE SI GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Grupul este expus la urmatoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

- riscul de credit
- riscul de lichiditate
- riscul de piata

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

Politicele Grupului de gestionare a riscului sunt definite astfel incat sa asigure identificarea si analiza riscurilor cu care se confrunta Grupul, stabilirea limitelor si controalelor adecvate, precum si monitorizarea riscurilor si a respectarii limitelor stabilite. Politicile si sistemele de gestionare a riscului sunt revizuite in mod regulat pentru a reflecta modificarile survenite in conditiile de piata si in activitatile Grupului. Grupul, prin standardele si procedurile sale de instruire si conducere, urmareste sa dezvolte un mediu de control ordonat si constructiv, in cadrul caruia toti angajatii isi inteleg rolurile si obligatiile.

(a) Riscul de credit

Riscul de credit este riscul ca Grupul sa suporte o pierdere financiara ca urmare a neindeplinirii obligatiilor contractuale de catre un client sau o contrapartida la un instrument financiar, iar acest risc rezulta in principal din creantele comerciale si investitiile financiare ale Grupului.

Valoarea contabila a activelor financiare reprezinta expunerea maxima la riscul de credit. Expunerea maxima la riscul la data raportarii a fost:

	Nota	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Creante comerciale si alte creante	11	32.884	26.995
Numerar si echivalente de numerar	12	45.462	30.740
		78.346	57.735

Creante comerciale si alte creante

Expunerea Societatii la riscul de credit este influentata in principal de caracteristicile individuale ale fiecarui client. Cu toate acestea, conducerea are in vedere si caracteristicile demografice ale bazei de clienti a Societatii, incluzand riscul de neplata caracteristic domeniului de activitate si cel al tarii in care clientul isi desfasoara activitatea, avand in vedere ca toti acesti factori influenteaza riscul de credit.

In scopul monitorizarii riscului de credit aferent clientilor, Societatea monitorizeaza lunar intarzierile la plata si ia masurile considerate necesare, de la caz la caz.

Societatea stabileste o ajustare pentru depreciere care reprezinta estimarile sale cu privire la pierderile din creante comerciale, alte creante (vezi Nota 11)).

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii RON. daca nu este indicat altfel)

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

(a) Riscul de credit (continuare)

Expunerea maxima la riscul de credit aferenta creantelor comerciale si altor creante la data raportarii in functie de regiunea geografica a fost:

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Romania	32.884	25.302
	32.884	25.302

Pierderi din deprecieri

Situatia vechimii creantelor la data raportarii a fost:

	31 decembrie 2019			31 decembrie 2018		
	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea neta	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea neta
Neajunse la scadenta	31.744		31.744	14.072	-	14.072
Restante intre 1-30 de zile	710		710	2.378	-	2.378
Restante intre 31-90 de zile	278		278	89	-	89
Restante intre 91-120 de zile	127		127	31	-	31
Restante intre 121-365 de zile	25		25	606	(393)	213
Restante mai mari de un an	3.018	(3.018)	-	5.633	(3.876)	2.061
	35.902	(3.018)	32.884	22.809	(3.572)	18.844

Pierderile din depreciere la 31 decembrie 2019 sunt aferente unui numar de clienti care au indicat ca nu se anticipeaza ca vor avea capacitatea sa achite sumele datorate in principal din cauza conditiilor economice.

Grupul considera ca sumele pentru care nu s-au constituit provizioane si care sunt restante cu mai mult de 30 de zile vor fi incasate, in baza comportamentului istoric de plata si a unei analize amanuntite a ratingului de credit al clientilor in cauza.

Numerar si echivalente de numerar

La 31 decembrie 2019, Grupul a detinut numerar si echivalente de numerar in suma de 45.462 (31 decembrie 2018: 30.740), reprezentand expunerea maxima la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul si echivalentele de numerar sunt mentinute cu banci si institutii financiare din Romania.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii RON. daca nu este indicat altfel)

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

(b) Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul ca Grupul sa intampine dificultati in indeplinirea obligatiilor asociate datoriilor financiare care sunt decontate in numerar sau prin transferul altui activ financiar. Abordarea Grupului cu privire la riscul de lichiditate este de a se asigura, in masura in care este posibil, ca detine in orice moment lichiditati suficiente pentru a onora datoriile atunci cand acestea devin scadente, atat in conditii normale cat si in conditii de stres, fara a suporta pierderi inacceptabile sau a pune in pericol reputatia Grupului.

Urmatorul tabel prezinta scadentele contractuale reziduale ale datoriilor financiare la sfarsitul perioadei de raportare, inclusiv platile estimate de dobanda si excluzand impactul acordurilor de compensare:

	<u>Valoare contabila</u>	<u>Total</u>	<u>Mai putin de 1 an</u>	<u>intre 1 si 2 ani</u>	<u>intre 2 si 5 ani</u>	<u>Peste 5 ani</u>
31 decembrie 2019						
Imprumuturi	197.635	197.635	58.822	138.813	-	-
Datorii comerciale si alte datorii	73.519	73.519	73.189	330	-	-
	271.154	271.154	132.011	139.143	-	-
	<u>Valoare contabila</u>	<u>Total</u>	<u>Mai putin de 1 an</u>	<u>intre 1 si 2 ani</u>	<u>intre 2 si 5 ani</u>	<u>Peste 5 ani</u>
31 decembrie 2018						
Imprumuturi	148.994	148.994	34.894	114.100	-	-
Datorii comerciale si alte datorii	25.236	25.236	25.326	-	-	-
	174.319	174.319	60.220	114.100	-	-

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii RON. daca nu este indicat altfel)

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

(c) Riscul de piata

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

Riscul valutar

Grupul este expus riscului valutar datorita vanzarilor, achizițiilor si altor împrumuturi care sunt exprimate într-o alta valuta decat cea functionala a entitatilor Grupului (leul romanesc), in primul rand euro.

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

31 decembrie 2019

Active monetare

Creante comerciale si alte creante
 Numerar si echivalente de numerar

-

1.503

1.503

Datorii monetare

Împrumuturi
 Datorii comerciale si alte datorii

189.745

-

189.745

Expunere neta

(188.242)

In mii RON

31 decembrie 2018

Active monetare

Creante comerciale si alte creante
 Numerar si echivalente de numerar

-

15.118

15.118

31 decembrie 2018

Datorii monetare

Împrumuturi
 Datorii comerciale si alte datorii

114.100

-

Expunere neta

(98.983)

Grupul nu a încheiat contracte de hedging in ceea ce priveste obligatiile in moneda straina sau expunerea fata de riscul de rata a dobanzii.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii RON. daca nu este indicat altfel)

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

(c) Riscul de piata (continuare)

Riscul valutar (continuare)

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

	31 decembrie 2019	Mediu pentru 2019	31 decembrie 2018	Mediu pentru 2018
EUR 1	4,7793	4,7454	4,6639	4,6530

Analiza de senzitivitate

O apreciere / depreciere cu 10% a leului fata de urmatoarele monede straine la 31 decembrie 2019 si 31 decembrie 2018 ar fi crescut profitul cu sumele indicate mai jos. Aceasta analiza este bazata pe variatiile cursurilor de schimb valutar pe care Societatea le considera posibile in mod rezonabil la sfarsitul perioadei de raportate. Aceasta analiza presupune ca toate celelalte variabile, in special ratele de dobanda, sa ramana constante si ignora orice impact al vanzarilor si achizitiilor preconizate.

	31 decembrie 2019			31 decembrie 2018		
	Valoare contabila	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabila	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active si datorii monetare						
EUR	(188.242)	(18.824)	18.824	(98.983)	(9.893)	9.893
Impact	(188.242)	(18.824)	18.824	(98.983)	(9.893)	9.893

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii RON. daca nu este indicat altfel)

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

Analiza de sensibilitate (continuare)

Riscul de rata a dobanzii

	31 decembrie 2019				31 decembrie 2018			
	Valoare contabila	Rata variabila	Rata fixa	Nepurtatoare de dobanda	Valoare contabila	Rata variabila	Rata fixa	Nepurtatoare de dobanda
Active monetare								
Creante comerciale si alte creante	32.884	-	-	32.884	25.302	-	-	25.302
Numerar si echivalente de numerar	45.462	-	27.700	17.762	30.740	-	-	30.740
	78.346	-	27.700	50.646	56.042	-	-	56.042
Datorii monetare								
Imprumuturi	197.635	80.148	117.487	-	142.332	28.231	114.100	-
Datorii comerciale si alte datorii	73.519	-	-	73.519	25.326	-	-	25.326
	271.154	80.148	117.487	73.519	167.657	28.231	114.100	25.326

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în mii RON. dacă nu este indicat altfel)

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

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

	Valoare contabilă	
	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Instrumente cu rată fixă		
Active financiare	27.700	15.002
Datorii financiare	(117.487)	(114.100)
	(89.787)	(99.098)
Instrumente cu rată variabilă		
Datorii	(80.148)	(28.231)
	(80.148)	(28.231)

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 rată 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 rată variabilă

O modificare a ratelor de dobândă cu 100 puncte de bază la data raportării ar fi determinat creșterea sau scăderea capitalurilor proprii și a profitului sau pierderii cu 801 (2018: 1.636). Această analiză presupune ca toate celelalte variabile, în special cursurile de schimb valutar, rămân constante.

31 decembrie 2019	<i>Profit / ([Pierdere])</i>	
	Creștere de 100 puncte procentuale	Scădere de 100 puncte procentuale
Instrumente cu rată variabilă	(801)	801
31 decembrie 2018	<i>Profit / ([Pierdere])</i>	
	Creștere de 100 puncte procentuale	Scădere de 100 puncte procentuale
Instrumente cu rată variabilă	(282)	282

26. PLĂȚI PE BAZĂ DE ACȚIUNI

În 2019, Grupul nu a acordat acțiuni angajaților. În iunie 2018, Grupul a acordat salariaților 350 de mii de acțiuni la un preț mediu ponderat de 0.9 RON. Durata contractului este de 1 an, iar prețul acțiunii a variat de la 0.8 RON la 0.92 RON / acțiune.

27. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 decembrie 2019, Grupul nu avea angajamente de capital contractate.

28. CONTINGENȚE

Litigii

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

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 sau dezvăluirii acestora în Situațiile Financiare consolidate.

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

a) Consiliul local al municipiului Cluj – Municipiul Cluj (în continuare „CLC”)

Societatea și una dintre filialele sale (Clearline Development and Management SRL) sunt parti în două dosare în contradictoriu cu CLC. În 2007, Societatea a încheiat un contract de investiții cu CLC prin care CLC și Societatea urmau să dezvolte un proiect rezidențial, iar CLC urma să contribuie cu terenul („Proiectul Lomb”), Societatea și filiala sa solicita rambursarea sumelor provenite din investițiile realizate de Societate și subsidiara sa pentru proiectul Lomb la care CLC nu a contribuit cu teren, astfel Societatea aflându-se în situația în care proiectul, și venituri ce pot fi dobândite de pe urma acestuia, nu mai pot fi realizate.

Pe rolul Tribunalului Comercial Cluj a fost înregistrat dosarul 79/1285/2012 în baza căruia Societatea solicită rezilierea contractului cadru nr. 55423/04.07.2007 încheiat între CLC și Societate. În plus, Societatea solicită despăgubiri evaluate provizoriu la suma de 4.008 mii lei și respectiv dobânzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului până la achitarea efectivă a sumelor.

Pe rolul Tribunalului Comercial Argeș a fost înregistrat dosarul 1032/1259/2012 în baza căruia subsidiara Societății, Clearline Development and Management SRL, solicită CLC la plata de despăgubiri estimate provizoriu la suma de 17.053 mii 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.

Societatea și subsidiara sa au înregistrat aceste lucrări efectuate în categoria Stocuri. Până la data aprobării acestor situații financiare consolidate, instanțele au dispus pregătirea unor expertize tehnice de urbanism prin care s-a determinat valoarea investițiilor efectuate de către Societate și subsidiara sa. Pe baza primelor expertize efectuate, atât subsidiara Societății, cât și Societatea, au înregistrat pierderi din depreciere a stocurilor până la valorile stabilite prin expertizele deja efectuate, fără a înregistra active contingente.

Pe parcursul anului 2019, în ambele dosare, au fost efectuate acte de procedură cu privire la administrarea probelor cu expertiză tehnică, succedate de obiecțiuni și/sau cereri de refacere a acestor lucrări de specialitate, care au amânat finalizarea administrării probatoriului până la data prezentei raportări. În prezent, în cele două dosare se administrează proba cu expertiză contabilă.

Conducerea Societății nu se așteaptă la modificări esențiale în rezultatele expertizelor care ar putea avea un impact semnificativ asupra acestor situații financiare.

b) Barbu Vacarescu

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

Impact a intentat un proces împotriva Cefin Real Estate Development BV („Cefin”) pentru divizarea și notarea în Cartea funciară a terenului deținut de Impact în Barbu Vacarescu (2,6 ha). Impact și Cefin dețin un teren de circa 10,5 ha, din care 2,6 ha sunt deținute de Impact și restul este deținut de Cefin. În dosar, s-a efectuat expertiză topografică și geotehnică la solicitarea Cefin.

28. CONTINGENȚE (continuare)

În anul 2017 Impact a decis formulare unei acțiuni privind ieșirea din indiviziune cu privire la acest teren, în vederea individualizării unui drept de proprietate exclusiv asupra unei suprafețe de teren de aproximativ 2,6 ha. Acțiunea face obiectul dosarului nr.5642 / 300/2017 înregistrat pe rolul Judecătorei Sector 2 București. Judecata este în faza de fond, iar probatoriul de administrat este complex.

Până la această dată s-au efectuat: expertiza topografică și expertiza geotehnică. Prin expertiza topografică, s-a urmărit în principal efectuarea unor propuneri de lotizare în natură, cotele de coproprietate și servitutele urbanistice și vecinătățile existente. Întrucât au fost identificate suprapuneri cadastrale între loturile ce au făcut obiectul expertizei topografice, s-a procedat la actualizarea cartilor funciare.

Durata procesului va putea fi considerabil prelungită în situația în care instanța va încuviința proba cu expertiza evaluatorie. La momentul pronunțării hotărârii judecătorești, instanța va trebui să procedeze la partajarea loturilor ținând cont de cotele de proprietate deținute de fiecare parte, dar și aspecte legate de localizarea, identificarea și evaluarea loturilor.

Următorul termen este 16 aprilie 2020. Nu se așteaptă modificări semnificative în valoarea contabilă a activelor ca urmare a acestui dosar. Consultați Nota 9 pentru detalii despre investiție.

c) Ghencea

În 2018, Societatea a dat în judecată Statul Român și Primăria București la Tribunalul București pentru revalidarea dreptului de proprietate asupra terenului situat în municipiul București, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sector 6.

Dosarul 5737/3/2018 are ca obiect acțiune în constatare, 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.

Tribunalul București s-a pronunțat la data de 22.11.2019 și a admis acțiunea formulată de reclamanta IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA în contradictoriu cu Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice și Municipiul București. Tribunalul București a constatat că reclamanta are drept de proprietate asupra terenului în suprafață de 258.925,36 mp (din acte), respectiv 258.895 mp (din măsurători), situat în București, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sector 6. Hotărârea Tribunalului București poate fi atacată cu apel în 30 de zile de la comunicare, ce se depune la Tribunalul București – Secția a IV a Civilă.

În data de 10.02.2020 Tribunalul București a remis către cele 2 părți implicate hotărârea motivării sentinței. Hotărârea Tribunalului București poate fi atacată cu apel în 30 de zile de la comunicare, ce se depune la Tribunalul București – Secția a IV a Civilă. Până la închiderea situațiilor financiare Societatea nu are cunoștința dacă Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice și Primăria Municipiului București au făcut apel la sentința comunicată. Nu se așteaptă modificări semnificative în valoarea contabilă a activelor ca urmare a acestui dosar. Consultați Nota 9 pentru detalii despre investiție.

Scrisori de garanție bancară

La 31 decembrie 2019. Grupul a emis o scrisoare de garanție către furnizori în suma de 259 (31 decembrie 2018: 1.276).

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în mii RON. dacă nu este indicat altfel)

29. ENTITĂȚI AFILIATE

Tranzacții cu entitățile afiliate

Grupul nu a înregistrat alte tranzacții și solduri cu entitățile afiliate în anii încheiați la 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018.

Tranzacții cu membrii cheie ai conducerii

Remunerațiile personalului cheie de conducere cuprinde salarii și beneficiile aferente (contribuții sociale și medicale, șomaj și alte contribuții similare). Conducerea Societății este angajată pe bază de contract. Remunerațiile pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019 ale administratorilor și ale consiliului de administrație, care constituie personalul cheie de conducere al Grupului, sunt în valoare de 2.145 (31 decembrie 2018: 2.276).

Începând cu decembrie 2019, Grupul a implementat o schema de remunerare pe baza de acțiuni a managementului și a altor angajați, care include un număr total de 1,2 milioane de acțiuni ce urmează a fi acordate pe o perioadă de 1 an.

30. REZULTATUL PE ACȚIUNE

	2019	2018
Profit aferent perioadei	154.484	20.827
Numărul de acțiuni ordinare la sfârșitul perioadei	274.444	277.867
Ajustări pentru alte elemente	-	4.414
Rezultat de baza pe acțiune (lei/ acțiune)	0,56	0,09

31. EVENIMENTE ULTERIOARE

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

Dezvoltarea rapidă a virusului Covid-19 și impactul său social și economic în România și la nivel global pot duce la presupuneri și estimări care necesită revizii care pot duce la ajustări semnificative ale valorii contabile a activelor și pasivelor în următorul exercițiu financiar. În special, managementul se așteaptă ca ipotezele și estimările utilizate pentru a determina să fie afectate. În această etapă, managementul nu este capabil să estimeze în mod fiabil impactul deoarece evenimentele se desfășoară zi de zi.

Compania 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
- Preturi
- Evoluții
- Numerar și finanțare externă

La data emiterii acestor situații financiare, Compania a înregistrat vânzări pentru 47 de apartamente în Greenfield Băneasa (adică pentru perioada aferentă lui 2020) și avea un stoc de 342 de apartamente pre-vândute, dintre care 78 pentru apartamente finalizate în Greenfield Băneasa și 265 pentru Luxuria Domenii Residence („Luxuria”), proiectul dezvoltat în prezent de companie prin intermediul a două SPV-uri în trei faze cu termeni de finalizare diferiți.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii RON. daca nu este indicat altfel)

31. EVENIMENTE ULTERIOARE (continuare)

Majoritatea pre-vânzărilor menționate anterior sunt preconizate să fie convertite în vânzări în 2020, asigurând o încasare constantă a companiei pentru a sprijini activitatea acesteia și a continua proiectele începute în cadrul Grupului Impact (Greenfield Plaza, Greenfield 3, Constanța Boreal Plus și Luxuria) faza B) împreună cu numerarul nerestricționat la nivelul Grupului Impact de 9,1 milioane EUR la 27 martie 2020. În plus, Compania are o linie de finanțare revolving de 19,7 milioane RON a cărei valabilitate va fi prelungită până în mai 2021 și se așteaptă ca un accord să fie semnat cu banca în acest sens până la sfârșitul lunii martie.

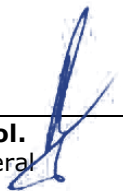
În ceea ce privește pre-vânzările, compania se așteaptă la o reducere semnificativă a volumului care poate trece până în lunile de vară. De asemenea, sunt preconizate pre-vânzări pentru noile dezvoltări pentru care construcția poate începe în a doua jumătate a anului 2020, respectiv Greenfield 3 și Constanța Boreal Plus. Compania este în proces de obținere a autorizațiilor de construire pentru Greenfield 3 (inclusiv Greenfield Plaza) și Constanța Boreal Plus, și în diferite etape de negociere cu constructorii și băncile de finanțare pentru aceste proiecte.

În ceea ce privește prețurile de vânzare, Compania consideră că o ajustare descendentă a prețurilor poate fi compensată într-o anumită măsură printr-o scădere a costului construcției, chiar dacă nu în același ritm.

În ceea ce privește finanțarea proiectului Luxuria, primele două faze au asigurat finanțarea bancară de la UniCredit Bank, iar capitalul aferent a fost deja contribuit de Impact Group. Retragerile din împrumuturile acordate de UniCredit Bank sunt acoperite cu 113% și 99% din pre-vânzări aferente pentru prima fază și, respectiv, pentru a doua fază a Luxuriei. De asemenea, Impact Group se află într-o etapă avansată pentru asigurarea finanțării bancare pentru a treia fază a Luxuriei.

Impactul pe termen lung poate afecta, de asemenea, volumele de tranzacționare, fluxurile de numerar și rentabilitatea. Cu toate acestea, la data acestor situații financiare, Impact Developer & Contractor continuă să-și îndeplinească obligațiile pe care le are și, prin urmare, continuă să aplice principiul contabil bazat pe continuitate.

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 27 martie 2020 și semnate în numele acesteia de către:



Sorin Apostol.
Director General



Giani Kacic
Director Financiar



Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA