

IMPACT

Developer & Contractor



RAPORTUL

Consiliului de Administratie

anul **2019**

Cuprins

03	2019 Aspecte principale
04	Grupul Impact pe scurt
05	Portofoliu de proiecte
10	Activitatea Grupului Impact in anul 2019
14	Piata imobiliara rezidentiala
16	Directii strategice
17	Rezultate financiare
19	Consiliul de Administratie si Conducerea Executiva
21	Principalele riscuri si incertitudini
22	Guvernanta Corporativa
24	Impact Developer & Contractor pe piata de capital
26	Reconciliere Activ Net IFRS vs. EPRA
27	Anexe
27	Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa
34	Alte informatii
35	Structura Grupului Impact

2019 ASPECTE PRINCIPALE



Operational

- 352 de locuinte vandute (30.185 mp)
- 263 de precontracte de vanzare-cumparare si rezervari la 31 Dec 2019 ce se vor transforma in vanzari in 2020
- 192 apartamente (14.500 mp) livrate in Greenfield Residence Baneasa (Bucuresti)
- 500 apartamente in curs de dezvoltare, in Luxuria Domenii Residence ("Luxuria"), care vor fi livrate in anul 2020
- Demararea lucrarilor pentru a treia faza a proiectului Luxuria, 130 de apartamente care vor fi livrate in prima jumatate a anului 2021
- Obtinerea PUZ pentru dezvoltari viitoare in Greenfield Baneasa (Greenfield IV si Greenfield V) care include si Greenfield Plaza (un centru comercial si de recreere)
- Obtinerea PUZ pentru proiectul rezidential Boreal Plus care va fi dezvoltat in Constanta
- Identificarea unor locatii / terenuri in Bucuresti si in alte orase din tara pentru dezvoltari viitoare
- Implicare activa si sustinuta in evenimente sportive si actiuni de Corporate Social Responsibility ("CSR")

Financiar

Activ net IFRS

584 mLEI

+ 137,2 mLEI (2018: 446,8 mLEI)

Activ net EPRA

839 mLEI

+ 119 mLEI (2018: 720 mLEI)

Vanzari

157 mLEI

+ 56 mLEI (2018: 101 mLEI)

Pre-vanzari si rezervari de apartamente la 31 Dec 2019

146 mLEI

+ 49,9 mLEI (2018: 96,1 mLEI)

GRUPUL IMPACT PE SCURT

- 29 de ani de leadership, inovatie si excelenta in real estate
- Inca de la infiintarea sa in 1991, Impact Developer & Contractor s-a impus pe piata imobiliara din Romania ca o companie inovatoare
- Impact Developer & Contractor este primul dezvoltator imobiliar dupa perioada comunista, infiintat cu 100% capital romanesc
- In anul 1996 Impact Developer & Contractor a fost cotata la Bursa Romana de Valori Bucuresti, Impact Developer & Contractor devenind astfel primul reprezentant al sectorului de dezvoltare imobiliara si constructii listat la Bursa
- In 2006 actiunile Impact Developer & Contractor au promovat la Categoria I a Bursei si din 2015 la categoria Premium



Extindere
la nivel
national



16
ansambluri
rezidentiale



+ 4.000
de locuinte
construite



+10.000
de locuitori



500.000
mp suprafata
construita



400 mEUR
valoare
proiecte

PORTOFOLIUL DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare

ANSAMBLUL REZIDENTIAL GREENFIELD BANEASA



Locatie unica

Sectorul 1, incadrat pe doua laturi de 900 ha de padure: Padurea Baneasa si Padurea Tunari



Facilitati

Existente: transport public, scoala privata, parcuri si spatii de joaca, restaurant, cabinet medical si supermarket

Viitoare: scoala de stat, gradinita, RATB, centru comercial si de recreere Greenfield Plaza incluzand SPA, piscina, terenuri de sport, restaurant, supermarket, banca



Acces facil

Drumul National DN1 si Soseaua de Centura sunt la doar cateva minute distanta

Statiile de metrou Washington si Paris din Magistrala 6, care va lega reseaua curenta la Aeroportul Otopeni, vor fi situate in apropierea GREENFIELD



Dezvoltare in faze

3 Faze finalizate: Greenfield I, Greenfield II (Ansamblul Salcamilor), Greenfield III (Ansamblul Platanilor)

2 Faze de dezvoltare viitoare: Greenfield IV, Greenfield V

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare

Greenfield I	
Dezvoltare	2007 - 2010
Nr. apartam. & case	680
Nr. parcare	680
Suprafata construita (mp)	59.602
% Vandut	99,3%

Greenfield II (Ansamblul Salcamilor)	
Dezvoltare	2014 - 2016
Nr. apartamente	924
Nr. parcare	1.044
Suprafata construita (mp)	85.076
% Vandut	99,9%

Greenfield III (Ansamblul Platanilor)	
Dezvoltare	2016 - 2019
Nr. apartamente*	944
Nr. parcare	1.162
Suprafata construita (mp)	89.950
% Vandut**	77,5%

Greenfield IV & Greenfield V	
Dezvoltare	2020 - 2026
Nr. apartamente	4.399
Nr. parcare	5.272
Suprafata construita (mp)	401.146
Valoare proiect (mEUR)	460,5

* Ultimele 192 de apartamente au fost finalizate in august 2019

** Inklusiv 42 de precontracte de vanzare-cumparare si rezervari existente la 31 Dec 2019

2.548

locuinte construite

Inklusiv ultimele 192 de apartamente aferente Ansamblului Platanilor, finalizate in august 2019

GREENFIELD
primele 3 Faze
finalizate

2.330

locuinte vandute

Inklusiv cele 42 de precontracte de vanzare-cumparare si rezervari de la 31 Dec 2019

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare

ANSAMBLUL REZIDENTIAL LUXURIA DOMENII



Locatie foarte bine cotata

Sectorul 1, zona de Nord a Bucurestiului

Amplasament macro - intre bd. Kiseleff si bd. Ion Mihalache

Amplasament direct - intre bd. Expozitiei si str. Aviator Popisteanu



Dezvoltare in faze

Proiectul Luxuria Domenii Residence a fost demarat in anul 2018, se va dezvolta pe o suprafata de aproximativ 2,25 ha si va aduce pe piata 630 de apartamente, estimat a se livra dupa cum urmeaza: 232 de apartamente in prima jumatate a anului 2020, 268 de apartamente in a doua jumatate a anului 2020 si 130 de apartamente in prima jumatate a anului 2021.



Reputatia zonei

Viitorul pol al cladirilor de birouri

In functiune – Unicredit, OCPI, Ubisoft, Tiriach Holding, World Trade Center, City Gate, CNC

In dezvoltare – Portland, GTC Offices, sediul nou ING Bank, SAB Romania, Skanska Romania



Acces facil

La 5 minute de statia de metrou 1 Mai

La 2 minute de multiple mijloace de transport in comun

Acces direct catre DN1 Ploiesti DN3/ Piata Victoriei/ Pod Grand - DN2/ Centura – Mogosoaia



Solutii tehnologice

Incepand cu anul 2018, Grupul Impact este preocupat din ce in ce mai mult de solutii tehnologice de ultima generatie, care sa aduca valoare adaugata locuintelor pe care le construiesc. Astfel au inceput demersurile pentru implementarea unor solutii de tip Smart Home si Smart City in Luxuria Domenii Residence.



Luxuria Domenii Residence (3 faze)

Dezvoltare	2018 – 2021
Nr. apartamente	630
Nr. parcare	720
Suprafata construita (mp)	66.499
Apartamente pre-vandute din prima faza (232 ap.) la 31 Dec 2019	138
Apartamente pre-vandute din a doua faza (268 ap.) la 31 Dec 2019	83

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare

ANSAMBLUL REZIDENTIAL BOREAL PLUS



Locatie excelenta

Constanta, zona de nord

Locatia este extrem de atractiva pentru o dezvoltare rezidentiala care vizeaza segmentul de mijloc



Acces facil

Accesul este facil, cu mijloace de transport in comun, la 15 minute de centru, de autostrada A4 sau de plaja



Reputatia zonei

Unitati comerciale - centre comerciale mari precum Tom si Vivo, hipermarketuri si supermarketuri precum Carrefour, Mega Image, Kaufland, Penny Market si Auchan

Magazine de proximitate, de unitati educationale si medicale



Dezvoltare in faze

Dezvoltarea Boreal Plus este planificata in 3 faze. Proiectul este in ultima faza de autorizare si pregatire pentru startul lucrarilor

Se va dezvolta pe o suprafata de peste 4 ha si va aduce pe piata 676 de apartamente, estimat a se livra dupa cum urmeaza: 210 apartamente in anul 2021, 133 apartamente in anul 2022 si 333 apartamente in anul 2023



Dezvoltare in armonie cu natura

Boreal Plus isi propune sa devina noul standard in materie locuire in Constanta, folosind materiale atent selectate si solutii tehnice eficiente si sustenabile

O oaza de liniste si relaxare, intr-un cadru natural armonios, cu o arhitectura contemporana

- Locuinte bine dimensionate si compartimentate
- Finisaje de foarte buna calitate (premium)
- Arhitectura si design contemporan
- Facilitati de baza, cum ar fi parcare, boxe si acces securizat
- Facilitati suplimentare precum gradinita, loc de joaca pentru copii, un mic parc pentru rezidenti
- Vedere panoramica la lac si la mare

Boreal Plus (3 faze, blocuri)

Dezvoltare	2020 – 2023
Nr. apartamente	676
Nr. parcar	810
Suprafata construita (mp)	62.674
Valoare proiect (mEUR)	59

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare

GREENFIELD BANEASA PLAZA MALL

Facilitati si experiente urbane noi

Greenfield Plaza este un centru comercial si de recreere, proiect complementar al ansamblului rezidential Greenfield Baneasa, care se adreseaza atat rezidentilor cat si publicului larg

Greenfield Plaza va beneficia de o cale de acces separata pentru a nu ingreuna traficul

Smart living

Avand aproape de casa toate facilitatile necesare, rezidentii vor reduce timpul petrecut in trafic catre diferite destinatii, masura ce sprijina solutiile de reducere a poluarii si directia Greenfield de responsabilizare fata de mediu

Vizitatorii din exterior vor fi atrasi de Greenfield Plaza datorita pozitionarii strategice

Wellbeing

Greenfield Plaza va gazdui un spatiu extins pentru wellness si sport, cu o suprafata de 2.700 mp. Piscinile si spa-urile vor deveni noua destinatie de relaxare si ingrijire. Sala de sport este complementara sporturilor practicate in Padurea Baneasa, oferind posibilitatea activitatii fizice indiferent de intemperiiile sezoniere

Facilitati

O experienta completa la mall, cu servicii variate pentru a raspunde cat mai multor nevoi

- Supermarket Mega Image
- Restaurant, pub, brutarie
- Loc de joaca
- Farmacie
- Banca, schimb valutar
- Agentie de turism, centru de livrare colete
- Salon de infrumusetare, frizerie
- Curatatorie
- Zona de SPA
- Teren de tenis
- Piscine



Greenfield Plaza

Dezvoltare	2020 – 2021
Suprafata inchiriabila (mp), din care	5.560
Spatii Wellness (mp)	2.700
Nr. parcati	200
Suprafata teren (ha)	2,5



ACTIVITATEA GRUPULUI IMPACT IN ANUL 2019

Vanzarea de locuinte

In anul 2019, vanzarile au atins un numar de 352 locuinte (apartamente si case), plus parcarile aferente (323 locuri de parcare) si curti pentru apartamentele situate la parter (56 curti in Greenfield Baneasa).

Additional, in anul 2019, au fost vandute 53 de locuri de parcare, din care 27 in ansamblul rezidential Greenfield Baneasa si restul in alte proiecte dezvoltate inainte de anul 2010.

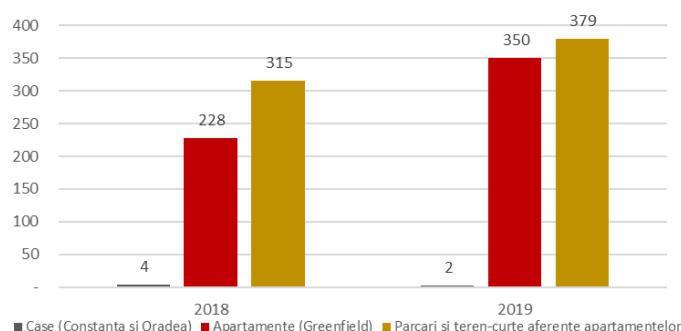
Locuintele vandute in 2019 au totalizat o suprafata de 30.185 mp, cu 37% mai mare decat cea a locuintelor vandute in anul 2018 (232 locuinte, 21.988 mp).

Din totalul locuintelor vandute in Greenfield Baneasa, in 2019, 6 apartamente (714 mp) s-au vandut in Ansamblul Salcamilor si 344 apartamente (28.956 mp) in Ansamblul Platanilor. In 2018, din totalul locuintelor vandute, 46 apartamente (4.843 mp) s-au vandut in Ansamblul Salcamilor si 181 apartamente (16.259 mp) s-au vandut in Ansamblul Platanilor.

Evolutia vanzarilor in anul 2019 comparativ cu 2018 a fost influentata si de mixul de stocuri de apartamente disponibile pentru vanzare (finalizate), respectiv cresterea vanzarilor pentru apartamentele de 1 si 2 camere o data cu finalizarea ultimei faze din Ansamblul Platanilor in august 2019. Acest lucru este reflectat si in structura vanzarilor, apartamentele cu 1 si 2 camere reprezentand 35% din totalul unitatilor vandute in 2019 (16% in 2018).



Vanzari de locuinte (pachet) - unitati

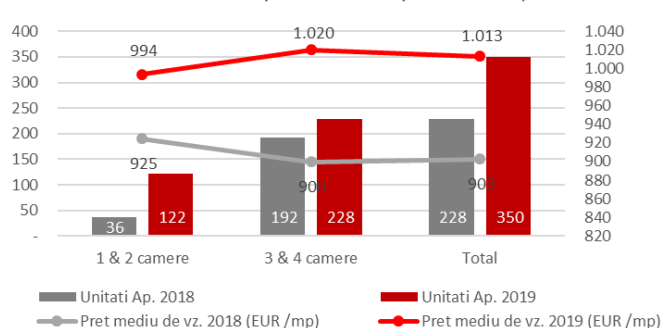


Valoarea medie a unei tranzactii a ramas relativ constanta fiind de 93.255 EUR in 2019 si de 93.609 EUR in 2018, in timp ce volumul vanzarilor a crescut cu aproximativ 52%, de la 232 unitati in 2018 la 352 unitati in 2019.

Drumul de acces Vadul Moldovei a fost redeschis in noiembrie 2018. Pentru a sustine redeschiderea drumului, in anul 2018, Impact Developer & Contractor a donat un teren de 6.000 mp catre Municipiului Bucuresti in vederea acordarii in compensare catre Romsilva S.A.

Veniturile inregistrate in 2019 includ vanzarea a 70 de apartamente din Greenfield catre Primaria Municipiului Bucuresti, in urma participarii Impact Developer & Contractor la licitatie publica initiata de PMB in 2018 in vederea achizitionarii unor locuinte pentru personalul medical din institutiile aflate in subordinea Administratiei Spitalelor si Serviciilor Medicale Bucuresti.

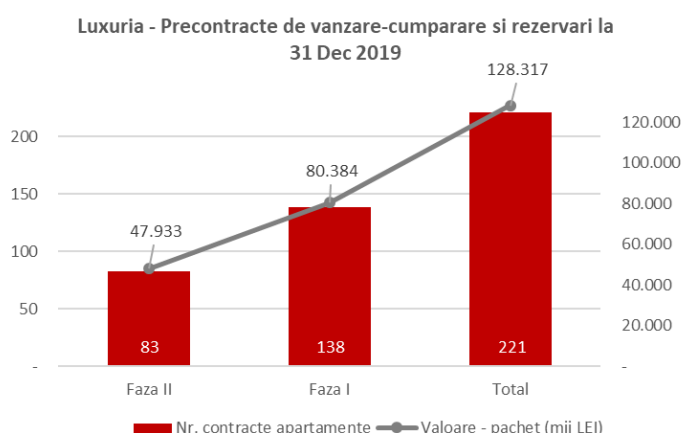
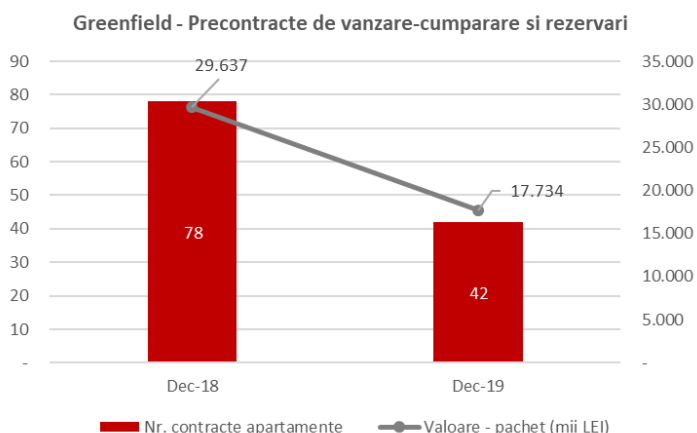
Vanzari apartamente (Greenfield)



Nota: Pretul mediu de vanzare a fost calculat luand in considerare suprafata construita aferenta apartamentelor vandute.

ACTIVITATEA GRUPULUI IMPACT 2019

Vanzarea de locuinte



Pe langa cele 352 contracte de vanzare-cumparare, a caror valoare este reflectata in venituri, la 31 Dec 2019 erau semnate precontracte de vanzare-cumparare si rezervari pentru 263 de apartamente din Greenfield si Luxuria cu o valoare de 146 mLEI, care se vor transforma in venituri in anul 2020.

Inchirierea de locuinte si vanzarea de terenuri

Grupul Impact va completa modelul construire pentru vanzare cu un model construire pentru inchiriere incepand cu anul 2020, atat pentru Greenfield Baneasa cat si pentru Luxuria.

In Constanta si Oradea, Grupul Impact ofera la vanzare loturi de teren persoanelor fizice si persoanelor juridice, pentru dezvoltarea de case sau spatii comerciale.

In decembrie 2019, Impact Developer & Contractor a incheiat un contract de vanzare pentru un lot de teren de 1,68 ha situat in Constanta (aproximativ 15,3 mLEI) cu anumite conditii pe care Impact Developer & Contractor trebuie sa le indeplineasca pana in trimestrul IV al anului 2020. Astfel, tranzactia nu este reflectata in veniturile anului 2019.

Portofoliul de terenuri la 31 Dec 2019

Locatie	Oras	Suprafata (ha)	IFRS val. contabila (mRON)	IFRS val. contabila (mEUR)	Valoare EPRA (mRON)	Valoare EPRA (mEUR)
Greenfield Baneasa	Bucuresti	33,3	259,5	54,3	301,1	63,0
Luxuria Domenii	Bucuresti (Blv. Expozitiei)	0,6	12,4	2,6	36,3	7,6
Bd. Timisoarei - Bd. Ghencea	Bucuresti	25,9	94,2	19,7	94,2	19,7
Barbu Vacarescu	Bucuresti	2,6	116,1	24,3	116,1	24,3
Zenit, Neptun, Boreal	Constanta	10,2	17,2	3,6	41,1	8,6
Altele	Bucuresti, Oradea	3,8	2,4	0,5	2,4	0,5
Total		76,4	501,8	105,0	591,2	123,7

Valoarea EPRA considerata pentru terenuri reprezinta valoarea de piata la 31 Dec 2019 conform reevaluarilor realizate de Colliers Valuation and Advisory, cu exceptia terenurilor din Greenfield Baneasa si Luxuria Domenii unde a fost folosita valoarea de investitie.

Valoarea de investitie pentru Greenfield Baneasa de 190 EUR/mp (valoarea de piata - 176 EUR/mp) a fost determinata de Colliers la 31 Dec 2019 prin utilizarea metodei veniturilor (valoarea reziduala) pentru 6 faze noi ale cartierului Greenfield a caror dezvoltare va incepe in 2020.

ACTIVITATEA GRUPULUI IMPACT 2019

Livrare apartamente

Activitatea Grupului Impact in 2019 a fost dominata de dezvoltarea a doua proiecte rezidentiale in Bucuresti, si anume Greenfield Residence Baneasa si Luxuria Domenii Residence.

Greenfield Baneasa: In cursul anului 2019 au fost finalizate lucrarile la 6 blocuri reprezentand ultima faza din Ansamblul Platanilor (192 de apartamente cu 1, 2 si 3 camere, aproximativ 14.500 mp construiti).

Luxuria Domenii: In cursul anului 2019 a fost continuata constructia pentru primele doua faze ale proiectului, estimandu-se livrarea apartamentelor dupa cum urmeza: 232 de apartamente in prima jumatate a anului 2020, 268 de apartamente in a doua jumatate a anului 2020. De asemenea, a fost demarata si cea de-a treia faza a proiectului, 130 de apartamente care se vor livra in prima jumatate a anului 2021.

Alte aspecte legate de dezvoltare

Obtinerea PUZ-ului pentru dezvoltarile viitoare din Greenfield Baneasa (Greenfield IV si Greenfield V), inclusiv pentru centrul comercial si de recreere Greenfield Plaza. Greenfield IV si Greenfield V vor aduce pe piata 4.399 de apartamente si vor fi dezvoltate in perioada 2020 – 2026. Pentru primele 6 faze (inclusiv Greenfield Plaza) constructia va incepe in anul 2020.

Obtinerea PUZ pentru proiectele rezidentiale care vor fi dezvoltate in Constanta, proiectul Boreal Plus, care va aduce pe piata 676 de apartamente. Proiectul Boreal Plus va fi dezvoltat in trei faze in perioada 2020 – 2023.

Surse de finantare

- Autofinantare din vanzarea si pre-vanzarea locuintelor;
- Finantare bancara si din emisiuni de obligatiuni;
- In 2019, Grupul Impact prin subsidiara sa Bergamot Development, a obtinut o finantare de aproximativ 20,7 mil. EUR de la UniCredit Bank pentru finantarea celei de-a doua faze a proiectului Luxuria Domenii Residence (268 apartamente).

Tehnologii noi

Incepand cu anul 2018, Grupul Impact este preocupat din ce in ce mai mult de solutii tehnologice de ultima generatie, care aduc valoare adaugata locuintelor pe care le construiesc. Astfel a inceput demersurile pentru implementarea unor solutii de tip Smart Home si Smart City in Luxuria Domenii Residence.

CSR si evenimente sportive

In anul 2019 Grupul Impact, in calitate de partener, sponsor sau organizator, s-a implicat activ si sustinut in evenimente sportive si actiuni de CSR. Astfel am participat, sustinut, initiat sau organizat:

- Greenfield a fost sponsor principal al Baneasa Forest Run, care a ajuns la a IV-a editie si s-a bucurat de prezenta a 1.500 de oameni, a sustinut Baneasa Race si a lansat o competitie sportiva de duathlon, impreuna cu Road Grand Tour;
- Actiuni de intretinere si ecologizare in zona Padurii Baneasa, plantand impreuna cu comunitatea Greenfield 1.000 de stejari. A organizat cluburi de Birdwatching pentru micii rezidenti pentru a ii ajuta sa descopere si sa invete sa protejeze padurea;
- In luna octombrie 2019, Greenfield a dat startul unui eveniment – manifest de plogging: Clean and Run, cea mai mare initiativa de Alergare si Curatare a Padurii Baneasa.



ACTIVITATEA GRUPULUI IMPACT 2019

Aspecte juridice

Grupul Impact este implicat in cateva procese, cele semnificative fiind prezentate mai jos.

Litigii cu Consiliul Local Cluj ("CLC")

Impact Developer & Contractor si Clearline Development & Management (una dintre subsidiarele sale) sunt in litigii, in calitate de reclamanti, cu Consiliul Local Cluj.

Impact Developer & Contractor si Consiliul Local Cluj trebuiau sa dezvolte un cartier rezidential in Cluj (prin societatea de proiect Clearline Development & Management), Impact Developer & Contractor urmand sa suporte costurile de dezvoltare si Consiliului Local Cluj sa contribuie in natura cu terenul pe care urma sa fie construit cartierul rezidential.

In timp ce Impact Developer & Contractor si-a indeplinit obligatiile contractuale, Consiliului Local Cluj nu si-a indeplinit obligatia legata de proiect, si anume de a contribui in natura cu terenul pe care urma sa fie construit cartierul rezidential. Ca urmare, Impact Developer & Contractor si Clearline au solicitat instantelor rezilierea contractului cu Consiliul Local Cluj, precum si daune materiale pentru investitiile efectuate in scopul realizarii proiectului.

Astfel, la 31 Dec 2019, erau in curs doua procese cu Consiliul Local Cluj, dupa cum urmeaza:

- Pe rolul Tribunalului Comercial Cluj a fost inregistrat dosarul 79/1285/2012 in baza caruia Impact Developer & Contractor solicita rezilierea contractului-cadru nr. 55423/04.07.2007 incheiat intre CLC si Impact Developer & Contractor. In plus, Impact Developer & Contractor solicita despagubiri evaluate provizoriu la suma de 4.008 mii LEI si respectiv dobanzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului pana la achitarea efectiva a sumelor.
- Pe rolul Tribunalului Comercial Arges a fost inregistrat dosarul 1032/1259/2012 in baza caruia subsidiara Impact Developer & Contractor, Clearline Development and Management SRL, solicita CLC la plata de despagubiri estimate provizoriu la suma de 17.053 mii LEI si dobanzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului pana la data formularii cererii de chemare in judecata, in suma estimata de 500 mii LEI.

Litigiu legat de terenul situat in Bd. Barbu Vacarescu

Impact Developer & Contractor a intentat un proces impotriva Cefin Real Estate Dezvoltare BV ("Cefin") pentru iesirea din indiviziune pentru terenul pe care il detine Impact Developer & Contractor in Bd. Barbu Vacarescu. Impact Developer & Contractor si Cefin detin in coproprietate un teren de aproximativ 10,5 ha, din care 2,6 ha detinute de Impact Developer & Contractor si restul detinute de Cefin. In dosar a fost incuvintata proba cu expertiza topografica si geotehnica la solicitarea Cefin. Urmatorul termen este in data de 16 aprilie 2020.

Impact Developer & Contractor estimeaza ca procesul pentru identificarea in cartea funciara a terenului pe care il detine se va prelungi si se asteapta ca o solutie definitiva si irevocabila sa fie data in viitorul indepartat. Astfel, atunci cand se va cunoaste localizarea exacta a terenului si luand in considerare conditiile pietei din acel moment, Impact Developer & Contractor va analiza si va decide proiectul pe care il va dezvolta pe terenul din Bd. Barbu Vacarescu (ex. birouri, comercial, hotel, rezidential, mixt).

Litigiu legat de terenul situat in Bd. Timisoara - Prelungirea Ghencea

Dosarul 5737/3/2018 are ca obiect actiune in constatare, in contradictoriu cu Statul Roman si Primaria Municipiului Bucuresti, in vederea constatarii existentei dreptului de proprietate avand ca obiect terenul in suprafata de aproximativ 25,9 ha situat in Municipiul Bucuresti, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sectorul 6. Tribunalul Bucuresti s-a pronuntat la data de 22.11.2019 si a constatat ca Impact Developer & Contractor are drept de proprietate asupra terenului. In data de 10.02.2020, Tribunalul Bucuresti a comunicat partilor implicate decizia care motiveaza sentinta. Decizia Tribunalului Bucuresti poate fi atacata cu recurs in termen de 30 de zile de la comunicare, care este inaintata Tribunalului Bucuresti - Sectia a IV-a civila. In 28.02.2020, statul roman prin Ministerul Finantelor Publice si Primaria Bucuresti a atacat sentinta.

Avand in vedere actiunile din instanta care vizeaza terenul din Bd. Timisoara - Prelungirea Ghencea, Impact Developer & Contractor nu poate estima daca acestea se vor solutiona in viitorul apropiat sau cel indepartat. Astfel, la momentul solutionarii definitive si irevocabile Impact Developer & Contractor va analiza conditiile pietei si va decide tipul de proiect ce va fi dezvoltat pe teren.

PIATA IMOBILIARA REZIDENTIALA

2019 cel mai bun an din istoria pietei, cu un record de livrari post – Revolutie

La nivel national, in 2019 dezvoltatorii au livrat in premiera mai multe locuinte noi decat in 2008, anul care detinea recordul.

Potrivit INS, 2019 a fost in Bucuresti al noualea an consecutiv de crestere a livrarilor de locuinte noi, in timp ce la nivel national a fost al saselea an la rand cand dezvoltatorii au construit tot mai multe case si apartamente. Cresterea numarului dezvoltatorilor, apetitul tot mai mare pentru locuinte noi si avansul salarial au dus piata imobiliara locala in premiera peste pragul de 67.255 de unitati.

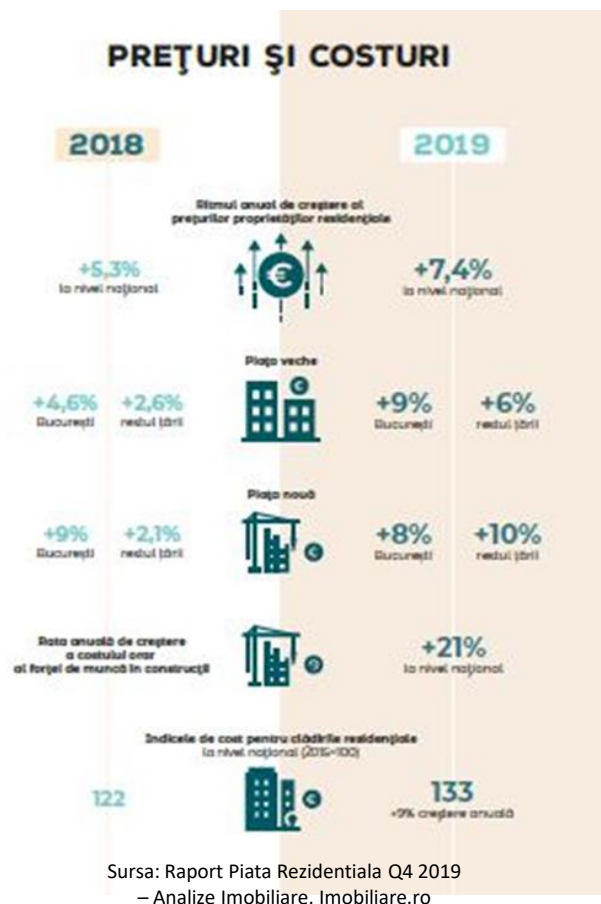
PIATA REZIDENTIALA IN GENERAL

Conform raportului “Piata imobiliara rezidentiala – Trimestrul IV 2019” realizat de analizeimobiliare.ro preturile cerute au crescut cu 7,4% in 2019 comparativ cu 5,3% in 2018. Dupa o evolutie moderata la inceputul anului, ritmul de crestere anual al preturilor solicitate pentru proprietatile rezidentiale a accelerat in a doua parte a anului, ajungand in ultimul trimestru la 7,4%. Avansul anual in 2019 a fost mai mare decat cel inregistrat in 2018, cand proprietatile rezidentiale s-au apreciat cu 5,3%.

In ceea ce priveste preturile de tranzactionare a locuintelor la nivel national, cele mai recente date publicate de Institutul National de Statistica (INS) releva, pentru al treilea trimestru din 2019, o crestere anuala de 3,9%, in timp ce media europeana a fost de 4,1%.

Cererea mare de locuinte, raportata la oferta deficitara si cresterea costurilor de constructie (materiale, forta de munca, etc.) au fost principalii factori de crestere a preturilor in 2019.

Astfel, conform datelor furnizate de analizeimobiliare.ro, pe piata locuintelor vechi, oferta in ultimul trimestru din 2019 a scazut cu 18% fata de anul anterior, si cu 58% din 2014. In ultimul trimestru al anului trecut s-au inregistrat 157.000 de cumparatori activi in cele sase orase mari, o crestere anuala de 25%, o dublare in ultimii 5 ani.



PIATA IMOBILIARA REZIDENTIALA

Conform datelor furnizate de analizeimobiliare.ro, desi cererea de locuinte este in continuare mare, in 2019 perioada de vanzare a crescut in marile orase pentru apartamente la 93 de zile, de la 67 in 2018, iar pentru case, perioada a crescut la 193 de la 147 de zile.

Chiar daca 2019 a fost cel mai bun an din punct de vedere al livrarilor de locuinte de la inceputul crizei, totusi oferta de locuinte noi ramane insuficienta si nu reuseste sa acopere scaderea inregistrata pe piata veche. Tranzactiile depind de fluxul proprietatilor rezidentiale scoase la vanzare, motiv pentru care anul trecut s-au vandut la nivel national 540.000 de imobile, cu 4,1% mai putine decat in 2018.

In continuare majoritatea tranzactiilor se concentreaza in cateva judete, astfel ca si in 2019 peste 50% dintre tranzactiile inregistrate la nivel national s-au facut in doar 6 judete: Bucuresti, Ilfov, Cluj, Timis, Brasov, Constanta. Si din punct de vedere al evolutiilor preturilor, acestea difera de la un judet la altul. Astfel s-au inregistrat cresteri importante in Bucuresti + 21%, Ilfov + 17% si scaderi semnificative in Constanta – 28% si Iasi – 29%.

PIATA IMOBILIARA REZIDENTIALA

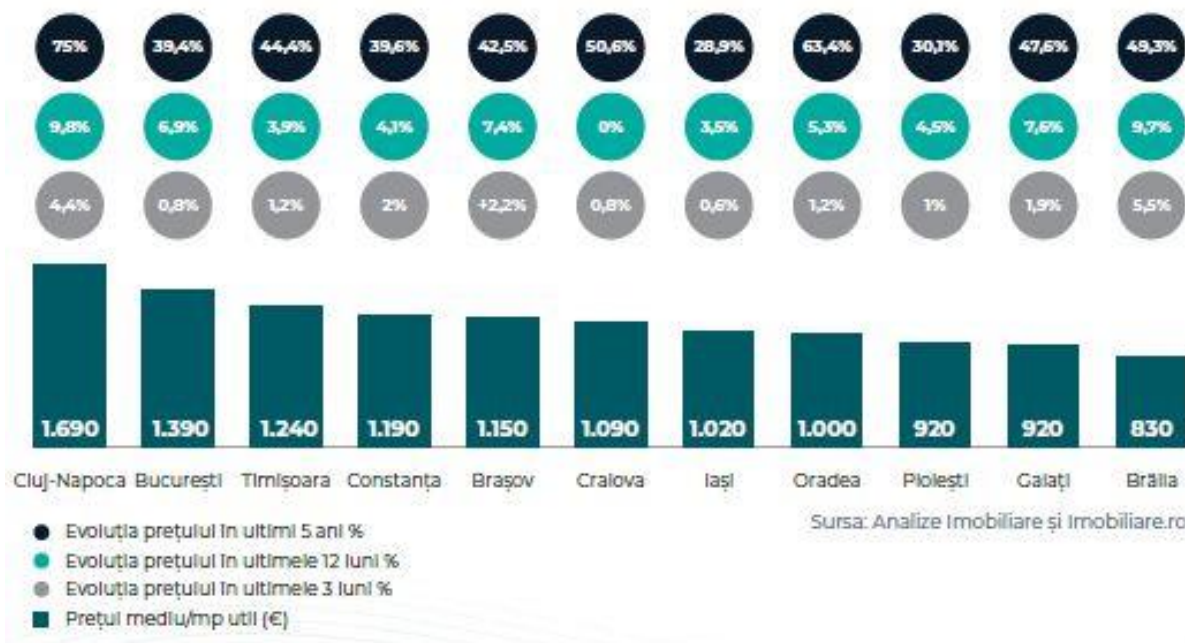
EVOLUTIA PRETURILOR IN 2019

Ritmul anual de crestere atins in T4 2019 de 7,4%, a fost cel mai mare din ultimii doi ani. Cu toate acestea avansul de la finele lui 2019 se situeaza considerabil sub cel valabil, spre exemplu, in ultimul trimestru din 2017, anume 9,1%. Din a doua jumatate a lui 2014, cand piata rezidentiala autohtona a revenit pe un trend ascendent, cea mai mare diferenta anuala a preturilor a fost atinsa in T3 2016 (respectiv 13,4%).



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

Evoluția prețurilor în marile orașe - apartamente de vânzare



Trendul puternic pozitiv înregistrat în ultimul trimestru al anului 2019 a generat un optimism notabil pentru evoluția pieței de rezidențial în anul 2020, în absența unor distorsiuni macroeconomice majore, nespecifice sectorului de real estate. La finalul anului 2019 majoritatea previziunilor indicau o tendință de creștere sustinută a prețurilor și a numărului de tranzacții în anul 2020, în special în marile orașe ale țării.

DIRECTII STRATEGICE



- Extindere geografica in orase mari precum Bucuresti, Constanta, Timisoara, Iasi si Cluj
- Diversificarea portofoliului: rezidential, hotelier, birouri si retail
- Continuarea dezvoltarii cartierelor Greenfield Baneasa Residence si Luxuria Domenii Residence
- Dezvoltarea proiectului rezidential Boreal Plus in Constanta
- Minimizarea ciclurilor de productie si respectiv de vanzare al imobilelor construite, in vederea maximizarii profitabilitatii capitalului investit si minimizarea termenelor de recuperare a investitiei
- Imbunatatirea conceptelor urbanistice pentru produsele pe care le ofera si adaptarea continua la cerintele pietei
- Identificarea si analiza de noi oportunitati de investitii care sa corespunda modelelor create de Grupul Impact
- Atragerea de fonduri de la institutiile bancare si/sau prin emisiuni de obligatiuni pentru finantarea dezvoltarilor viitoare

- Implicarea in activitati si evenimente care promoveaza sportul in aer liber, in actiuni de responsabilitate sociala corporatista, de protejare a naturii si a mediului inconjurator
- Implementarea unor solutii de tip Smart Home si Smart City
- Standardizarea produselor prin utilizarea unor materiale si tehnologii de ultima generatie
- Optimizarea costurilor de functionare si administrare pentru cartierul rezidential Greenfield
- Maximizarea valorii si lichidizarea portofoliului de terenuri din Oradea si Constanta, pentru care nu sunt planificate dezvoltari viitoare



Obiective strategice	Progres 2019	Plan 2020
Greenfield Residence Baneasa	• 192 apartamente livrate • Obtinere PUZ pentru faza IV si a V-a de dezvoltare, inclusiv Greenfield Plaza	• Obtinerea autorizatiilor de constructie • Demararea constructiilor pentru faza IV • Demararea constructiilor pentru Greenfield Plaza
Luxuria Domenii Residence	• Continuarea constructiilor pentru primele doua faze (din trei) ale proiectului • Demararea celei de-a treia faze	• Finalizare constructii pentru primele doua faze • Continuarea constructiilor pentru a treia faza a proiectului
Atragere finantari pentru dezvoltare	• Obtinerea finantarii pentru a doua faza a proiectului Luxuria • Analizarea optiunilor pentru finantarea Greenfield (faza IV) si Luxuria (faza III)	• Obtinerea finantarii pentru a treia faza din proiectul Luxuria • Obtinerea finantarii pentru etapele ce vor fi demarate in Greenfield (faza IV)
Alte proiecte si locatii noi pentru dezvoltare	• Obtinere PUZ pentru proiectul Boreal Plus din Constanta • Prospectare piata pentru terenuri in Bucuresti si in tara	• Demararea lucrarilor pentru prima faza a proiectului Boreal Plus din Constanta • Achizitia unor terenuri pentru dezvoltari in Bucuresti si in alte orase din tara

REZULTATE FINANCIARE

Performanta financiara

mii LEI	2019	2018	Var. %
Venituri din vanzare de proprietati imobiliare	156.681	101.534	54%
Valoare contabila a proprietatilor imobiliare vandute	(83.904)	(61.484)	36%
Profitul brut	72.777	40.050	82%
Cheltuieli/venituri operationale, net	(27.302)	(22.316)	22%
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(927)	(895)	4%
Castiguri/pierderi nerealizate din investitii imobiliare	144.559	23.394	518%
Profit operational ajustat inainte de cheltuieli exceptionale si deprecierea activelor pe termen lung	189.107	40.233	370%
Deprecierea altor active pe termen lung	192	(2.207)	(109%)
Alte cheltuieli/venituri exceptionale	-	(3.676)	(100%)
Profit din activitatea operationala	189.299	34.350	451%
Costurile finantarii, net	(5.922)	(5.943)	(0%)
Profitul inainte de impozitare	183.377	28.407	546%
Cheltuiala cu impozitul pe profit	(28.893)	(7.579)	281%
Profitul net al perioadei	154.484	20.828	642%

Sursa: Situatiile financiare IFRS auditate la 31 decembrie 2019

Veniturile din vanzari au crescut cu 54% in 2019 comparativ cu 2018, ca urmare a cresterii volumului de locuinte vandute si a pretului de vanzare.

In vanzarile inregistrate in 2019 s-a schimbat mixul de apartamente, conform cu stocurile disponibile, crescand ponderea apartamentelor cu 1 si 2 camere ca si unitati vandute comparativ cu 2018. Stocul de apartamente de 1-2 camera a fost completat in trimestrul III din 2019, cand au fost livrate apartamentele aferente ultimei etape din Ansamblul Platanilor (Greenfield).

La 31 Dec 2019, in plus fata de contractele de vanzare-cumparare inregistrate, mai erau incheiate precontracte de vanzare-cumparare si rezervari in valoare de 146 mLEI pentru apartamente si aproximativ 15,3 mLEI pentru un lot de teren din Constanta, care se vor reflecta in veniturile anului 2020.

Rezultatul net al anului 2018 este influentat de costuri ne-recurente, ex. solutionarea pe cale amiabila a litigiului dintre Impact Developer & Contractor si Brooklyn Property Management (pierdere neta de 3,4 mLEI).

Costurile finantarii includ in principal cheltuielile cu dobanzile aferente fondurilor atrase din emisiunile de obligatiuni pentru dezvoltarea de proiecte rezidentiale si pierderile din reevaluarea acestora cauzate de deprecierea LEU-lui fata de EURO (31 Dec 2018: 4,6639 RON/EUR, 31 Dec 2019: 4,7793 RON/EUR).

Cheltuiala cu impozitul pe profit include impozitul pe profit amanat (net) de 21.952 mii LEI (2018: 3.799 mii LEI).

Fluxuri de numerar

mii LEI	2019	2018	Var. %
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	30.740	47.474	(35%)
Numerar net din activitati de exploatare	1.826	(879)	n.a.
Numerar net utilizat in activitati de investitii	(15.437)	(1.082)	1327%
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	28.333	(14.773)	n.a.
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	45.462	30.740	48%

Sursa: Situatiile financiare IFRS auditate la 31 decembrie 2019

In cursul anului 2019, Grupul Impact a avut un flux financiar intens: s-au inregistrat intrari semnificative din vanzarea de imobile din Greenfield, plata dobanzilor scadente pentru emisiunea de obligatiuni, rambursari si trageri de imprumuturi, plati aferente investitiilor pentru finalizarea Ansamblului Platanilor din Greenfield Baneasa precum si continuarea dezvoltarii proiectului Luxuria.

REZULTATE FINANCIARE

Pozitia financiara

mii LEI	31-Dec-19	31-Dec-18	Var. %
Active imobilizate, din care	392.901	225.241	74%
Investitii imobiliare	384.223	217.113	77%
Imobilizari corporale	8.535	6.855	25%
Active circulante, din care	509.071	422.310	21%
Stocuri	430.725	365.753	18%
Numerar si echivalente de numerar	45.462	30.740	48%
Total active	901.972	647.551	39%
Datorii, din care	318.031	200.743	58%
Imprumuturi bancare si obligatiuni	197.635	148.994	33%
Capitaluri proprii	583.941	446.808	31%
Total datorii si capitaluri proprii	901.972	647.551	39%

Sursa: Situatiile financiare IFRS auditate la 31 decembrie 2019

In 2019 nu au fost modificari importante in portofoliul de terenuri al Grupului Impact fata de 31 Dec 2018, cu exceptia achizitiei unor loturi de teren in Greenfield Baneasa (aproximativ 3,53 ha in total) si reclasificarea unor terenuri ca stocuri / investitii imobiliare. De asemenea, Grupul Impact a inregistrat aprecierea valorii de piata a terenurilor din investitii imobiliare (inclusiv terenurile enumerate mai jos la 31 Dec 2019) pe baza reevaluarilor facute de Colliers Valuation and Advisory SRL.

Reclasificarile de terenuri sunt urmatoarele:

- 2,6 ha localizate in Bucuresti – Bd. Barbu Vacarescu au fost reclasificate din stocuri in investitii imobiliare
- aproximativ 15,56 ha localizate Bucuresti – Bd. Timisoarei – Bd. Ghencea au fost reclasificate din stocuri in investitii imobiliare
- aproximativ 101,2 ha din Greenfield Baneasa au fost reclasificate din investitii imobiliare in stocuri

Castigul din reevaluare aferent terenurilor transferate din stocuri in investitii imobiliare, masurate anterior la cost, reprezinta 56% din castigurile totale din reevaluarea investitiile imobiliare inregistrate in 2019.

Variatia stocurilor la 31 Dec 2019 fata de 31 Dec 2018 reflecta si reducerea stocurilor ca urmare a vanzarii apartamentelor din Greenfield si cresterea aferenta capitalizarilor pentru proiectul Luxuria.

Variatia datoriilor de 58% la 31 Dec 2019 fata de 31 Dec 2018 este influentata in principal de cresterea imprumuturilor bancare prin utilizarea finantarii de la UniCredit Bank, cresterea datoriilor curente si cresterea datoriei cu impozitul amanat.

La 31 Dec 2019, imprumuturi din obligatiuni erau de aproximativ 116 mLEI (31 Dec 2018: 114 mLEI) si sunt scadente in 2021 si 2022 (Credit Value Investment si BVB).

In 2019, Grupul Impact a contractat o linie de finantare a activitatii curente de 19,7 mLEI de la Libra Internet Bank (cu scadenta finala 17 iulie 2020, rambursata la 31 Dec 2019) si un credit de investitii de la UniCredit Bank pentru finantarea a 65% din a doua faza a proiectului Luxuria (20,7 mEUR). De asemenea, a utilizat creditul de investitii contractat de la UniCredit Bank pentru finantarea primei faze a proiectului Luxuria, pe masura ce au fost facute platile pentru lucrarile de constructie.

In decembrie 2019, Impact Developer & Contractor a incheiat un contract de vanzare pentru un lot de teren de 1,68 ha situat in Constanta (aproximativ 15,3 mLEI) cu anumite conditii pe care Impact Developer & Contractor trebuie sa le indeplineasca pana in trimestrul IV al anului 2020. Astfel, tranzactia nu este reflectata in veniturile anului 2019 ci este inregistrata ca venit amanat la 31 Dec 2019. In decembrie 2019, Impact Developer & Contractor a incasat 9,15 mLEI.

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE SI CONDUCEREA EXECUTIVA

Consiliul de Administratie

Consiliul de Administratie reprezinta organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative pentru societatea Impact Developer & Contractor in ansamblul ei, din cauza implicatiilor la nivel strategic, financiar sau de reputatie ale acestora. Consiliul de Administratie deleaga competentele de conducere a societatii Impact Developer & Contractor, in conditiile si limitele prevazute de lege si de Actul constitutiv.

Consiliul de Administratie indeplineste toate actele necesare si utile pentru realizarea obiectului de activitate al societatii Impact Developer & Contractor, cu exceptia celor care sunt prevazute de lege in competenta Adunarii Generale a Actionarilor si a celor delegate directorului general.

Consiliul de Administratie este structurat astfel incat permite indeplinirea indatoririlor cu diligena. Consiliul de Administratie se intruneste cu regularitate pentru a asigura indeplinirea sarcinilor sale in mod eficient. Exista o impartire clara a responsabilitatilor intre Consiliul de Administratie si conducerea executiva.

Consiliul de Administratie este format din 5 membri:

- Iuliana-Mihaela Urda, Administrator, Presedinte al Consiliului de Administratie
- Intrepid Gem SRL prin Petru Vaduva, Administrator
- Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator
- Laviniu-Dumitru Beze, Administrator
- Daniel Pandelescu, Administrator



In Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor din data de 24 aprilie 2019 s-a aprobat alegerea unui membru al Consiliului de Administratie al Impact Developer & Contractor, si anume societatea INTREPID GEM SRL, prin persoana fizica reprezentant permanent al persoanei juridice, domnul Vaduva Petru Ion cu un mandat incepand din data de 24 aprilie 2019 pana la 27 aprilie 2021.

Acesta l-a inlocuit pe domnul Gabriel Vasile care a demisionat pe 4 ianuarie 2019, revocarea lui aprobandu-se in Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor din data de 24 aprilie 2019.

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE SI CONDUCEREA EXECUTIVA

Conducerea Executiva

In data de 19 ianuarie 2018, Consiliul de Administratie al Impact Developer & Contractor a hotarat sa il desemneze pe dl Bogdan Oslobeanu in calitate de Director General al Impact Developer & Contractor pe o perioada de patru ani, incepand cu 1 martie 2018 pana la 28 februarie 2022. Acesta l-a inlocuit pe dl Bartosz Puzdrowski care a solicitat Impact Developer & Contractor sa rezilieze mandatul din motive personale cu data de 1 martie 2018.

In data de 29 ianuarie 2020 Consiliul de Administratie al Impact Developer & Contractor a decis numirea Dlui. Apostol Sorin in functia de Director General al Impact Developer & Contractor, pe o perioada de 6 (sase) luni, incepand cu data de 01 februarie 2020, cu posibilitatea de numire permanenta. Acesta il va inlocui pe dl. Bogdan Ionut Oslobeanu, care a cerut Impact Developer & Contractor incetarea mandatului pentru a urma alte oportunitati de cariera, incepand cu data de 31 ianuarie 2020.

Domnul Sorin Apostol va continua strategia de dezvoltare a Grupului Impact atat la nivelul proiectelor existente, cat si initierea de noi proiecte care sa consolideze pozitia de top pe care Grupul Impact o detine in acest moment pe piata rezidentiala.

In vara anului 2018, Grupul Impact l-a recrutat pe Dl. Giani-Iulian Kacic pe pozitia de Director Financiar. Avand o experienta de peste 21 ani in aria financiar-contabila, experienta acumulata in companii multinationale, dl. Kacic conduce departamentul financiar al Grupului Impact si isi exercita atributiile impreuna cu Directorul General.

Consiliul de Administratie a decis schimbarea persoanei imputernicite sa reprezinte Impact Developer & Contractor conform art. 1432 alin. 5 din Legea nr. 31/1990 privind societatile. Dl. Gabriel Vasile, persoana imputernicita care a actionat impreuna cu Directorul General, a fost inlocuit la data de 14.11.2018, Consiliul de Administratie numindu-l pe dl. Giani-Iulian Kacic, Director Financiar, ca persoana imputernicita, conform art. 1432 alin. 5 din Legea nr. 31/1990 privind societatile, acesta urmand sa-si exercite atributiile impreuna cu Directorul General.



PRINCIPALELE RISCURI SI INCERTITUDINI CARE POT AFECTA ACTIVITATEA GRUPULUI IMPACT

Risc	Management
Riscul de piata	Instabilitatea economica globala si locala poate avea un efect advers asupra lichiditatilor Grupului Impact. Acest aspect este monitorizat atent si sunt luate masurile necesare pentru a asigura stabilitatea Grupului Impact. Incetinirea cresterii economice si a consumului in Romania poate avea un efect advers asupra activitatii Grupului Impact. Grupul Impact ia masurile necesare pentru a se asigura ca produsele sale raman atractive si sunt adaptate la cerintele pietei.
Modificari legislative	Modificarile legislative, a regimului de obtinere a autorizatiilor, pot avea efecte adverse asupra activitatii Grupului Impact. Aceste schimbari si efectele asupra activitatii Grupului Impact sunt monitorizate constant de catre Grupul Impact.
Riscul de finantare	Ca si dezvoltator imobiliar, pentru dezvoltarea proiectelor Grupul Impact se bazeaza pe propriile contributii, si pe finantari obtinute de la terti. Limitarea accesului la finantare poate avea un efect negativ asupra abilitatii Grupului Impact de a dezvolta proiecte noi. Conducerea Grupului Impact monitorizeaza constant acest aspect si se straduiește sa diversifice sursele de finantare ale Grupului Impact. O proportie semnificativa a clientilor Grupului Impact apeleaza la credite bancare pentru achizitionarea locuintelor. Orice inasprire a conditiilor de creditare poate avea un efect advers asupra vanzarilor de apartamente. Acesta a fost si cazul de la sfarsitul anului 2018, cand gradul maxim de indatorare a fost redus de BNR la 40% din venitul net la creditele in lei, respectiv 20% la cele in valuta. Grupul Impact ia toate masurile necesare pentru a limita efectul advers al acestei schimbari legislative asupra activitatii sale.
Riscul valutar	O crestere semnificativa a cursului de schimb pentru Euro poate rezulta in plati mai mari pentru imprumuturi, obligatiuni si achizitiile facute pentru lucrarile de constructii denuminate in Euro. Principalele datorii denuminate in Euro sunt obligatiunile CVI si BVB, imprumuturile obtinut pentru finantarea primelor doua faze ale proiectului Luxuria si contractele pentru constructii cu antreprenorul general.
Riscul geografic	Activitatea Grupului Impact este concentrata in Bucuresti. Riscul geographic va fi atenuat prin extinderea dezvoltarilor si in alte orase importante din tara.
Pandemia SARS-COV-2	Aparitia virusului COVID-19 si impactul sau social si economic in Romania si la nivel global pot duce la presupuneri si estimari care necesita revizii care pot duce la ajustari semnificative ale valorii contabile a activelor si pasivelor in urmatorul exercitiu financiar. Impactul pandemiei pe termen lung poate afecta volumele de tranzactionare, fluxurile de numerar si rentabilitatea. In aceasta etapa, Grupul Impact nu poate sa estimeze in mod fiabil impactul, deoarece evenimentele sunt in desfasurare. Grupul Impact monitorizeaza indeaproape efectele pandemiei COVID-19 si efectele acestora asupra pietei imobiliare si asupra mediului economic din tara si va lua toate masurile necesare pentru a minimiza impactul si pentru a-si respecta angajamentele fata de clienti, finantatori si actionari.

GUVERNANTA CORPORATIVA

Guvernanta corporativa respecta legislatia romana in vigoare, urmarind sa asigure atat acuratetea si transparenta in ceea ce priveste rezultatele Grupului Impact, cat si accesul egal al tuturor actionarilor la informatiile relevante despre Grupul Impact.

Impact Developer & Contractor este administrata intr-un sistem unitar, conducerea sa fiind asigurata de catre Directorul General, Sorin Apostol, impreuna cu Directorul Financiar, respectiv domnul Giani-Iulian Kacic, sub supravegherea Consiliului de Administratie. Domnul Sorin Apostol a preluat functia de Director General de la domnul Bogdan Oslobeanu la inceputul anului 2020.

Elementele de guvernanta corporativa sunt implementate in cadrul Impact Developer & Contractor, conform Codului de Guvernanta Corporativa adoptat de Consiliul Bursei de Valori Ianuarie 2016.

Impact Developer & Contractor a depus si va depune eforturile profesionale, legale si administrative necesare pentru a asigura alinierea la prevederile Codului de Guvernanta Corporativa si prezentarea transparenta a acestor rezultate.

Impact Developer & Contractor publica intr-o sectiune dedicata a website-ului propriu detalii privind desfasurarea Adunarii Generale a Actionarilor, respectiv convocatorul, materialele/documentele aferente ordinii de zi, formularele de procura speciala, formularele de

vot prin corespondenta, proiectele de hotarari.

De asemenea, Impact Developer & Contractor asigura informarea tuturor actionarilor imediat dupa desfasurarea Adunarii Generale a Actionarilor, prin intermediul sectiunii dedicate a website-ului propriu, in legatura cu deciziile luate in cadrul Adunarii Generale a Actionarilor si rezultatul detaliat al votului. Impact Developer & Contractor pune, de asemenea, la dispozitie actionarilor/investitorilor rapoarte curente, comunicate, calendarul financiar, rapoarte anuale, semestriale, trimestriale. Relatia directa cu investitorii este asigurata de o persoana desemnata, dedicata informarii actionarilor in functie de intrebarile adresate in scris sau telefonic.

Informatiile privind guvernanta corporativa sunt raportate in mod periodic, prin intermediul declaratiei de guvernanta corporativa din cadrul raportului anual si actualizate in permanenta prin intermediul rapoartelor curente si paginii proprii de internet.

De-a lungul anilor, Impact Developer & Contractor s-a conformat cu prevederile Codului de Guvernanta Corporativa si in prezent face demersuri pentru a se conforma si cu prevederile noului Cod de Guvernanta Corporativa.

Consiliul de Administratie s-a intrunit de 45 de ori in cursul anului 2019.



Membrii independenti ai Consiliului de Administratie

- Inrepid Gem SRL, prin Petru Vaduva
- Laviniu Beze
- Daniel Pandele

GUVERNANTA CORPORATIVA

Coduri si politici - incepand cu anul 2014, Impact Developer & Contractor a adoptat urmatoarele documente care fundamenteaza guvernanta corporativa:

- Codul anticoruptie
- Codul de conduita
- Valorile etice ale Impact Developer & Contractor
- Politica pentru securitate si sanatate la locul de munca, dreptul muncii, mediu
- Politica de raportare

Controlul Intern al Grupului Impact este realizat:

- prin intermediul Departamentului de Achizitii: contractele se semneaza de catre Departamentul Juridic, Director de Achizitii, Director Financiar si Directorul General;
- prin verificarea contractelor de vanzare de catre Departamentul Juridic si Departamentul Financiar; contractele sunt semnate de catre Directorul General si Directorul Financiar;
- prin intermediul controlului financiar preventiv prin care se verifica respectarea conformitatii contractelor;
- prin urmarirea platilor care se verifica de catre Controlul Financiar Preventiv si se aproba de catre Directorul Financiar si Directorul General;
- prin implementarea codurilor de conduita si etica esentiale in afaceri si proceduri specifice aplicabile tuturor directorilor, managerilor, administratorilor, persoanelor cu rol in control sau management, angajati, auditori, parteneri de afaceri, colaboratori. Astfel, Grupul Impact aplica Politica Anticoruptie, Codul de Conduita, Politica de Valori Etice Esentiale, Politica pentru Securitate si Sanatate la locul de munca, Dreptul muncii, Mediu, Politica de Raportare.

Auditorul Grupului Impact

Deloitte Audit S.R.L. a fost desemnat, prin hotararea Adunarii Generale a Actionarilor din data de 24 aprilie 2019, sa auditeze situatiile financiare pentru anul 2019, intocmite sub responsabilitatea managementului Impact Developer & Contractor, in conformitate cu standardele internationale – IFRS (inclusiv situatiile financiare consolidate). Raspunderea auditorului fata de Impact Developer & Contractor si Adunarea Generala a Actionarilor este stabilita si limitata conform legii si prin contractul incheiat cu acesta.

Presedintele Consiliului de Administratie

Iuliana Mihaela Urda



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR PE PIATA DE CAPITAL

Impact Developer & Contractor este listata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996. Incepand cu anul 2006, actiunile sale, in prezent in numar de 274.443.532, sunt cotate la categoria I a BVB, iar din ianuarie 2015 actiunile Impact Developer & Contractor se tranzactioneaza la categoria Premium, in conformitate cu noua segmentare a BVB. Nu exista restrictii la transferul de valori mobiliare, nu exista restrictii la drepturile de vot, nu exista detinatori de valori mobiliare cu drepturi speciale de control.

Actiuni detinute de membrii Consiliului de Administratie la data de 31 Dec 2019

- Dna. Urda Iuliana-Mihaela detine 0,01% din actiunile Impact Developer & Contractor, respectiv un numar de 28.500 de actiuni
- Intrepid Gem SRL (Dl. Petru Vaduva) nu detine actiuni Impact Developer & Contractor la data de 31 Dec 2019
- Dna. Scarlat Ruxandra-Alina detine 0,01% din actiunile Impact Developer & Contractor, respectiv un numar de 28.500 de actiuni
- Dl. Daniel Pandele detine 1,27% din actiunile Impact Developer & Contractor (0,01% ca si persoana fizica, 1,26% prin societatea Danielis Star Company), respectiv un numar total de 3.498.708 actiuni
- Dl. Beze Laviniu-Dumitru detine 0,84% din actiunile Impact Developer & Contractor (0,25% ca si persoana fizica, 0,59% prin societatea Beze Business Consulting), respectiv un numar total de 2.316.072 actiuni

Situatia actiunilor rascumparate la 31 Dec 2019

Program rascumparare de maxim 7.000.000 actiuni, conform hotararii AGA nr. 3 / 15 iunie 2017 si Program rascumparare de maxim 10.000.000 actiuni, conform hotararii AGA nr. 1/ 24 aprilie 2019

- Total actiuni rascumparate: 10.229.606 actiuni
- Actiuni rascumparate in 2019: 7.723.793 actiuni
- Actiuni ramase de rascumparat la 31 Dec 2019: 6.770.394 actiuni
- Un numar de 3.423.042 din actiunile rascumparate (3.423 mii LEI) au fost anulate, si in consecinta redus capitalul social al Impact Developer & Contractor de la 277.866.574 LEI la 274.443.532 LEI
- Actiunile rascumparate si neutilizate pana la data de 31 Dec 2019 vor fi utilizate partial pentru alocare catre angajati (inclusiv administratorii si directorii Impact Developer & Contractor) si partial in scopul anularii lor si, in consecinta, capitalul social al Impact Developer & Contractor va fi redus corespunzator

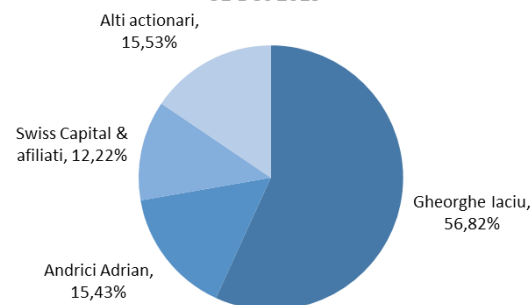
Evolutie pret actiune
Impact Developer & Contractor ("IMP")
Ian 2017 – Dec 2019



Evolutie Indice BET
Ian 2017 – Dec 2019



Structura actionariat Impact Developer & Contractor la
31 Dec 2019



Conform situatiei raportate de catre Depozitarul Central, la data de 31 Dec 2019, 84,35% din actiuni erau detinute de persoane fizice si 15,65% din actiuni erau detinute de persoane juridice.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR PE PIATA DE CAPITAL

Dividende acordate in ultimii 3 ani

- In 2017 s-a hotarat acordarea de dividende aferente anului 2016 de 0,0404 LEI / actiune, in total aproximativ 11,23 mLEI (conform AGOA din 28 aprilie 2017)
- In 2019 s-a hotarat acordarea de dividende aferente anului 2018 de 0,034 LEI / actiune, in total aproximativ 9,3 mLEI (conform AGOA din 24 aprilie 2019)



Activul Net Contabil conform situatiilor financiare consolidate IFRS si EPRA

INDICATORI	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19
Pret pe actiune (LEI)	1,05	0,99	1,49
Nr. de actiuni (Impact Developer & Contractor)	277.866.574	277.866.574	274.443.532
Capitalizare bursiera (LEI)	291.759.903	275.087.908	408.920.863
IFRS (consolidat)			
Profit net (LEI)	51.098.000	20.828.000	154.484.000
Activ net contabil ("NAV")	427.450.000	446.807.255	583.941.000
Castigul pe actiune (LEI)	0,18	0,07	0,56
NAV/Actiune (LEI)	1,54	1,61	2,13
EPRA* (consolidat)			
Activ net contabil ("NAV")	599.972.909	720.021.200	839.419.797
NAV/Actiune (LEI)	2,16	2,59	3,06

*European Public Real Estate Association

RECONCILIERE ACTIV NET IFRS vs. EPRA

Reconcilierea dintre Activul Net Contabil conform situatiilor financiare consolidate IFRS si standardul EPRA este urmatoarea:

LEI	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19
Activ Net Contabil conform situatiilor financiare IFRS	427.450.000	446.807.255	583.941.000
Include:			
i) Reevaluarea prop. imobiliare dezvoltate pentru vanzare	77.743.519	32.208.675	39.796.419
ii) Reevaluarea terenurilor si lucrarilor in curs incluse in stocuri	68.574.389	203.296.632	148.565.856
iii) Reevaluarea terenurilor incluse in mijloace fixe / investitii imobiliare	-	7.760.639	21.146.521
Exclude:			
iv) Impozit amanat	26.205.000	29.948.000	45.970.000
Activ Net Contabil conform EPRA	599.972.909	720.021.200	839.419.797

i) Reevaluarea proprietatilor imobiliare dezvoltate pentru vanzare.

Stocurile de produse finite (apartamente) au fost reevaluate la valoarea de piata la 31 Dec 2019 de Colliers Valuation and Advisory. Cresterea / diferenta dintre valoarea de piata rezultata in urma reevaluarii si valoarea contabila (cea mai mica valoare dintre cost si valoarea realizabila neta) a fost inclusa in valoarea Activului Net Contabil conform EPRA.

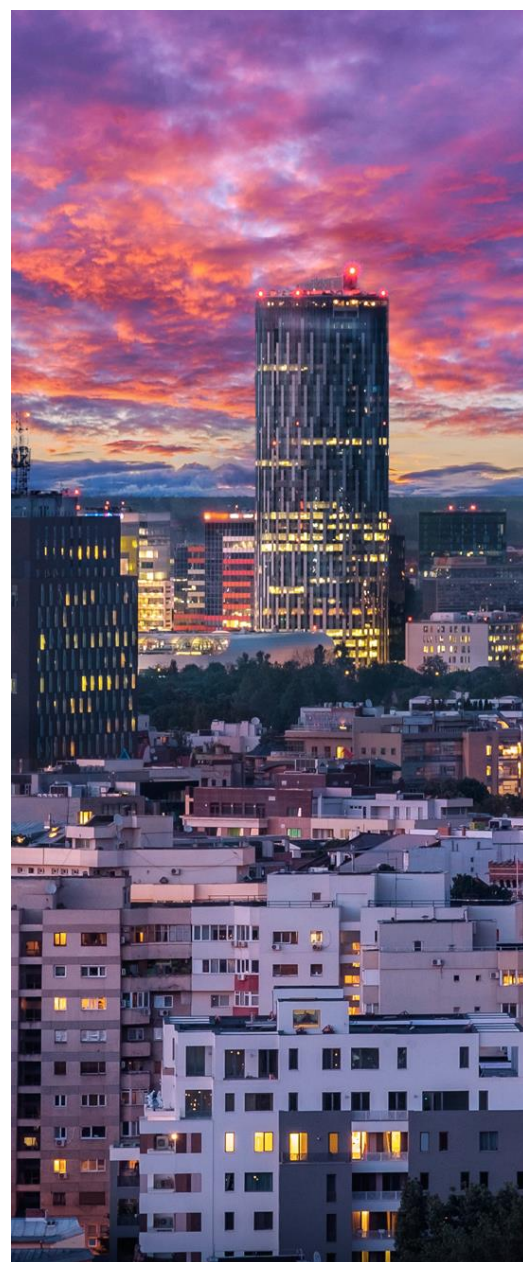
ii) & iii) Reevaluarea terenurilor si lucrarilor in curs incluse in stocuri si a terenurilor incluse in mijloace fixe / investitii imobiliare

Terenurile (atat cele incluse in investitii imobiliare cat si cele incluse in stocuri si mijloace fixe) si lucrarile in curs pentru Luxuria au fost reevaluate la 31 Dec 2019 de Colliers Valuation and Advisory. Ajustarea a fost facuta pentru a reflecta valoarea de piata a terenurile incluse in stocuri si mijloace fixe, cu exceptia terenurilor aferente proiectului Greenfield Baneasa si a terenurilor & lucrarilor in curs aferente proiectului Luxuria la 31 Dec 2019 care sunt reflectate la valoarea de investitie.

Valoarea de investitie pentru Greenfield Baneasa de 190 EUR/mp (valoarea de piata - 176 EUR/mp) a fost determinata de Colliers la 31 Dec 2019 prin utilizarea metodei veniturilor pentru 6 faze noi ale cartierului Greenfield a caror dezvoltare va incepe in 2020.

Terenurile incluse in stocuri sunt evaluate in situatiile financiare IFRS la cea mai mica valoare dintre cost si valoarea realizabila neta. Terenurile incluse in mijloace fixe sunt evaluate in situatiile financiare IFRS la cost. Terenurile incluse in investitii imobiliare sunt evaluate in situatiile financiare IFRS la valoarea de piata.

iv) **Impozitul amanat** inregistrat in situatiile financiare IFRS a rezultat in principal din diferenta dintre valoarea contabila si valoarea fiscala a investitiilor imobiliare (terenuri).



ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Guvernanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2019	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
Sectiunea A – Responsabilitati		
A.1. Toate societatile trebuie sa aiba un regulament intern al Consiliului care include termenii de referinta/responsabilitatile Consiliului si functiile cheie de conducere ale societatii, si care aplica, printre altele, Principiile Generale din Sectiunea A.	DA	
A.2. Prevederi pentru gestionarea conflictelor de interese trebuie incluse in regulamentul Consiliului. In orice caz, membrii Consiliului trebuie sa notifice Consiliul cu privire la orice conflicte de interese care au survenit sau pot surveni si sa se abtina de la participarea la discutii (inclusiv prin ne reprezentare, cu exceptia cazului in care ne reprezentarea ar impiedica formarea cvorumului) si de la votul pentru adoptarea unei hotarari privind chestiunea care da nastere conflictului de interese respectiv.	DA	
A.3. Consiliul de Administratie sau Consiliul de Supraveghere trebuie sa fie format din cel putin cinci membri.	DA	
A.4. Majoritatea membrilor Consiliului de Administratie trebuie sa nu aiba functie executiva. Cel putin un membru al Consiliului de Administratie sau al Consiliului de Supraveghere trebuie sa fie independent in cazul societatilor din Categoria Standard. In cazul societatilor din Categoria Premium, nu mai putin de doi membri neexecutivi ai Consiliului de Administratie sau ai Consiliului de Supraveghere trebuie sa fie independenti. Fiecare membru independent al Consiliului de Administratie sau al Consiliului de Supraveghere, dupa caz, trebuie sa depuna o declaratie la momentul nominalizarii sale in vederea alegerii sau realegerii, precum si atunci cand survine orice schimbare a statutului sau, indicand elementele in baza carora se considera ca este independent din punct de vedere al caracterului si judecatii sale si dupa urmatoarele criterii:	DA	
A.4.1. nu este Director General/director executiv al societatii sau al unei societati controlate de aceasta si nu a detinut o astfel de functie in ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.2. nu este angajat al societatii sau al unei societati controlate de aceasta si nu a detinut o astfel de functie in ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.3. nu primeste si nu a primit remuneratie suplimentara sau alte avantaje din partea societatii sau a unei societati controlate de aceasta, in afara de cele corespunzatoare calitatii de administrator neexecutiv;	DA	

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Guvernanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2019	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
Sectiunea A – Responsabilitati		
A.4.4. nu este sau nu a fost angajatul sau nu are sau nu a avut in cursul anului precedent o relatie contractuala cu un actionar semnificativ al societatii, actionar care controleaza peste 10% din drepturile de vot, sau cu o companie controlata de acesta;	DA	
A.4.5. nu are si nu a avut in anul anterior un raport de afaceri sau profesional cu societatea sau cu o societate controlata de aceasta, fie in mod direct fie in calitate de client, partener, actionar, membru al Consiliului/Administrator, director general/director executiv sau angajat al unei societati daca, prin caracterul sau substantial, acest raport ii poate afecta obiectivitatea;	DA	
A.4.6. nu este si nu a fost in ultimii trei ani auditorul extern sau intern ori partener sau asociat salariat al auditorului financiar extern actual sau al auditorului intern al societatii sau al unei societati controlate de aceasta;	DA	
A.4.7. nu este director general/ director executiv al altei societati unde un alt director general/director executiv al societatii este administrator neexecutiv;	DA	
A.4.8. nu a fost administrator neexecutiv al societatii pe o perioada mai mare de doisprezece ani;	DA	
A.4.9. nu are legaturi de familie cu o persoana in situatiile mentionate la punctele A.4.1. si A.4.4.	DA	
A.5. Alte angajamente si obligatii profesionale relativ permanente ale unui membru al Consiliului, inclusiv pozitii executive si neexecutive in Consiliul unor societati si institutii non-profit, trebuie dezvaluite actionarilor si investitorilor potentiali inainte de nominalizare si in cursul mandatului sau.	DA	
A.6. Orice membru al Consiliului trebuie sa prezinte Consiliului informatii privind orice raport cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand peste 5% din toate drepturile de vot. Aceasta obligatie se refera la orice fel de raport care poate afecta pozitia membrului cu privire la chestiuni decise de Consiliu.	DA	

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa (continuare)

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Guvernanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2019	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
A.7. Societatea trebuie sa desemneze un secretar al Consiliului responsabil de sprijinirea activitatii Consiliului.	NU	Consiliul de Administratie gestioneaza documentele / activitatile cu sprijinul departamentului de secretariat si al departamentului juridic, care asigura suportul logistic pentru organizarea si desfasurarea sedintelor Consiliului de Administratie.
A.8. Declaratia privind guvernanta corporativa va informa daca a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Presedintelui sau a comitetului de nominalizare si, in caz afirmativ, va rezuma masurile cheie si schimbarile rezultate in urma acesteia. Societatea trebuie sa aiba o politica/ghid privind evaluarea Consiliului cuprinzand scopul, criteriile si frecventa procesului de evaluare.	Respectat partial	Membrii Consiliului de Administratie sunt evaluati anual in conformitate cu indicatorii de performanta definiti in politicile interne si in contractele de mandat ale acestora. Consiliul de Administratie va reexamina cerintele A8 in 2020, in principal in ceea ce priveste politica privind evaluarea Consiliului de Administratie.
A.9. Declaratia privind guvernanta corporativa trebuie sa contina informatii privind numarul de intalniri ale Consiliului si comitetelor in cursul ultimului an, participarea administratorilor (in persoana si in absenta) si un raport al Consiliului si comitetelor cu privire la activitatile acestora.	DA	
A.10. Declaratia privind guvernanta corporativa trebuie sa cuprinda informatii referitoare la numarul exact de membri independenti din Consiliul de Administratie sau din Consiliul de Supraveghere.	DA	
A.11. Consiliul societatilor din Categoria Premium trebuie sa infiinteze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizarilor de noi membri in Consiliu si va face recomandari Consiliului. Majoritatea membrilor comitetului de nominalizare trebuie sa fie independenta.	DA	

Sectiunea B – Sistemul de gestiune a riscului si controlul intern

B.1. Consiliul trebuie sa infiinteze un comitet de audit in care cel puin un membru trebuie sa fie administrator neexecutiv independent. Majoritatea membrilor, incluzand presedintele, trebuie sa fi dovedit ca au calificare adecvata relevanta pentru functiile si responsabilitatile comitetului. Cel putin un membru al comitetului de audit trebuie sa aiba experienta de audit sau contabilitate dovedita si corespunzatoare. In cazul societatilor din Categoria Premium, comitetul de audit trebuie sa fie format din cel putin trei membri si majoritatea membrilor comitetului de audit trebuie sa fie independenti.	DA
B.2. Presedintele comitetului de audit trebuie sa fie un membru neexecutiv independent.	DA

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa (continuare)

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Guvernanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2019	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
B.3. In cadrul responsabilitatilor sale, comitetul de audit trebuie sa efectueze o evaluare anuala a sistemului de control intern.	Respectat partial	Evaluarea sistemului de control intern pentru anul 2019 este in desfasurare. Comitetul de evaluare va prezenta concluziile, recomandarile aferente si planul de actiune (daca va fi cazul) pana la sfarsitul primei jumatati a anului 2020.
B.4. Evaluarea trebuie sa aiba in vedere eficacitatea si cuprinderea functiei de audit intern, gradul de adecvare al rapoartelor de gestiune a riscului si de control intern prezentate catre comitetul de audit al Consiliului, promptitudinea si eficacitatea cu care conducerea executiva solutioneaza deficientele sau slabiciunile identificate in urma controlului intern si prezentarea de rapoarte relevante in atentia Consiliului.	DA	
B.5. Comitetul de audit trebuie sa evalueze conflictele de interese in legatura cu tranzactiile societatii si ale filialelor acesteia cu partile afiliate.	DA	
B.6. Comitetul de audit trebuie sa evalueze eficienta sistemului de control intern si a sistemului de gestiune a riscului.	DA	
B.7. Comitetul de audit trebuie sa monitorizeze aplicarea standardelor legale si a standardelor de audit intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie sa primeasca si sa evalueze rapoartele echipei de audit intern.	DA	
B.8. Ori de cate ori Codul mentioneaza rapoarte sau analize initiale de Comitetul de Audit, acestea trebuie urmate de raportari periodice (cel putin anual) sau adhoc care trebuie inaintate ulterior Consiliului.	DA	
B.9. Niciunui actionar nu i se poate acorda tratament preferential fata de alti actionari in legatura cu tranzactii si acorduri incheiate de societate cu actionari si afiliatii acestora.	DA	
B.10. Consiliul trebuie sa adopte o politica prin care sa se asigure ca orice tranzactie a societatii cu oricare dintre societatile cu care are relatii stranse a carei valoare este egala cu sau mai mare de 5% din activele nete ale societatii (conform ultimului raport financiar) este aprobata de Consiliu in urma unei opinii obligatorii a comitetului de audit al Consiliului si dezvaluita in mod corect actionarilor si potentialilor investitori, in masura in care aceste tranzactii se incadreaza in categoria evenimentelor care fac obiectul cerintelor de raportare.	DA	
B.11. Auditurile interne trebuie efectuate de catre o divizie separata structural (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin angajarea unei entitati terte independente.	DA	

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa (continuare)

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Guvernanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2019	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
---	--	--

B.12. In scopul asigurarii indeplinirii functiilor principale ale departamentului de audit intern, acesta trebuie sa raporteze din punct de vedere functional catre Consiliu prin intermediul comitetului de audit. In scopuri administrative si in cadrul obligatiilor conducerii de a monitoriza si reduce riscurile, acesta trebuie sa raporteze direct directorului general.

DA

Sectiunea C – Justa recompensa si motivare

C.1. Societatea trebuie sa publice pe pagina sa de internet politica de remunerare si sa includa in raportul anual o declaratie privind implementarea politicii de remunerare in cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.

Politica de remunerare trebuie formulata astfel incat sa permita actionarilor intelegerea principiilor si a argumentelor care stau la baza remuneratiei membrilor Consiliului si a Directorului General, precum si a membrilor Directoratului in sistemul dualist. Aceasta trebuie sa descrie modul de conducere a procesului si de luare a deciziilor privind remunerarea, sa detalieze componentele remuneratiei conducerii executive (precum salarii, prime anuale, stimulente pe termen lung legate de valoarea actiunilor, beneficii in natura, pensii si altele) si sa descrie scopul, principiile si prezumtiile ce stau la baza fiecarei componente (inclusiv criteriile generale de performanta aferente oricarei forme de remunerare variabila). In plus, politica de remunerare trebuie sa specifice durata contractului directorului executiv si a perioadei de preaviz prevazuta in contract, precum si eventuala compensare pentru revocare fara justa cauza.

DA

Raportul privind remunerarea trebuie sa prezinte implementarea politicii de remunerare pentru persoanele identificate in politica de remunerare in cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.

Orice schimbare esentiala intervenita in politica de remunerare trebuie publicata in timp util pe pagina de internet a societatii.

Sectiunea D – Aduagand valoare prin relatiile cu investitorii

D.1. Societatea trebuie sa organizeze un serviciu de Relatii cu Investitorii – indicandu-se publicului larg persoana/persoanele responsabile sau unitatea organizatorica. In afara de informatiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie sa includa pe pagina sa de internet o sectiune dedicata Relatiilor cu Investitorii, in limbile romana si engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:

DA

D.1.1. Principalele reglementari corporative: actul constitutiv, procedurile privind adunarile generale ale actionarilor;

DA

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa (continuare)

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Guvernanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2019	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
D.1.2. CV-urile profesionale ale membrilor organelor de conducere ale societatii, alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitii executive si neexecutive in consilii de administratie din societati sau din institutii non-profit;	DA	
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice (trimestriale, semestriale si anuale) – cel putin cele prevazute la punctul D.8 – inclusiv rapoartele curente cu informatii detaliate referitoare la neconformitatea cu prezentul Cod;	DA	
D.1.4. Informatii referitoare la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele informative; procedura de alegere a membrilor Consiliului; argumentele care sustin propunerile de candidati pentru alegerea in Consiliu, impreuna cu CV-urile profesionale ale acestora; intrebarile actionarilor cu privire la punctele de pe ordinea de zi si raspunsurile societatii, inclusiv hotararile adoptate;	DA	
D.1.5. Informatii privind evenimentele corporative, cum ar fi plata dividendelor si a altor distribuii catre actionari, sau alte evenimente care conduc la dobandirea sau limitarea drepturilor unui actionar, inclusive termenele limita si principiile aplicate acestor operatiuni. Informatiile respective vor fi publicate intr-un termen care sa le permita investitorilor sa adopte decizii de investitii;	DA	
D.1.6. Numele si datele de contact ale unei persoane care va putea sa furnizeze, la cerere, informatii relevante;	DA	
D.1.7. Prezentarile societatii (de ex., prezentarile pentru investitori, prezentarile privind rezultatele trimestriale etc.), situatiile financiare (trimestriale, semestriale, anuale), rapoartele de audit si rapoartele anuale.	DA	
D.2. Societatea va avea o politica privind distributia anuala de dividende sau altebeneficii catre actionari, propusa de Directorul General sau de Directorat si adoptata de Consiliu, sub forma unui set de linii directoare pe care societatea intentioneaza sa le urmeze cu privire la distribuirea profitului net. Principiile politicii anuale de distributie catre actionari vor fi publicate pe pagina de internet a societatii.	DA	

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa (continuare)

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Guvernanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2019	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
D.3. Societatea va adopta o politica in legatura cu previziunile, fie ca acestea sunt facute publice sau nu. Previziunile se refera la concluzii cuantificate ale unor studii ce vizeaza stabilirea impactului global al unui numar de factori privind o perioada viitoare (asa numitele ipoteze): prin natura sa, aceasta proiectie are un nivel ridicat de incertitudine, rezultatele efective putand diferi in mod semnificativ de previziunile prezentate initial. Politica privind previziunile va stabili frecventa, perioada avuta in vedere si continutul previziunilor. Daca sunt publicate, previziunile pot fi incluse numai in rapoartele anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind previziunile va fi publicata pe pagina de internet a societatii.	DA	
D.4. Regulile adunarilor generale ale actionarilor nu trebuie sa limiteze participarea actionarilor la adunarile generale si exercitarea drepturilor acestora. Modificarile regulilor vor intra in vigoare, cel mai devreme, incepand cu urmatoarea adunare a actionarilor.	DA	
D.5. Auditorii externi vor fi prezenti la adunarea generala a actionarilor atunci cand rapoartele lor sunt prezentate in cadrul acestor adunari.	DA	
D.6. Consiliul va prezenta adunarii generale anuale a actionarilor o scurta apreciere asupra sistemelor de control intern si de gestiune a riscurilor semnificative, precum si opinii asupra unor chestiuni supuse deciziei adunarii generale.	DA	
D.7. Orice specialist, consultant, expert sau analist financiar poate participa la adunarea actionarilor in baza unei invitatii prelabile din partea Consiliului. Jurnalistii acreditati pot, de asemenea, sa participe la adunarea generala a actionarilor, cu exceptia cazului in care Presedintele Consiliului hotaraste in alt sens.	DA	
D.8. Rapoartele financiare trimestriale si semestriale vor include informatii atat in limba romana, cat si in limba engleza referitoare la factorii cheie care influenteaza modificari in nivelul vanzarilor, al profitului operational, profitului net si al altor indicatori financiari relevanti, atat de la un trimestru la altul, cat si de la un an la altul.	DA	
D.9. O societate va organiza cel putin doua sedinte/teleconferinte cu analistii si investitorii in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea relatii cu investitorii a paginii de internet a societatii la data sedintelor/teleconferintelor.	DA	
D.10. In cazul in care o societate sustine diferite forme de expresie artistica si culturala, activitati sportive, activitati educative sau stiintifice si considera ca impactul acestora asupra caracterului inovator si competitivitatii societatii fac parte din misiunea si strategia sa de dezvoltare, va publica politica cu privire la activitatea sa in acest domeniu.	Respectat partial	Grupul Impact sustine si organizeaza diverse activitati sportive si de protejare a mediului inconjurator, atat fizic cat si educative. Aceste activitati sunt prezentate pe site-ul Impact Developer & Contractor si se lucreaza la o politica pentru acestea.

ANEXA 2

Alte informatii

Salariatii Grupului Impact

Impact Developer & Contractor avea la sfarsitul anului 2019 un numar de 55 de salariatii, din care 1 in concediu de maternitate. Pe langa acestia, Impact Developer & Contractor are un Consiliu de Administratie format din 5 membri. Totodata, Actual Invest House si Impact Finance aveau la sfarsitul anului 2019 un numar de 9, respectiv 3 angajati. Celelalte companii din cadrul grupului nu aveau angajati.

In Grupul Impact nu este constituit sindicat. Raporturile dintre management si angajati sunt reglementate de Contractele individuale de munca si de fisele de post.

Indicatori economic – financiari (consolidat, IFRS)

mii LEI		31-Dec-15	31-Dec-16	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19
Profit net	A	(4.732)	29.612	164.694	20.828	154.484
Stocuri	B	190.759	295.688	447.526	365.753	430.725
Active curente	C	233.741	328.374	418.340	422.310	509.071
Datorii curente	D	78.044	49.829	156.458	141.074	132.918
Total active	E	465.866	482.610	626.977	647.551	901.972
Total datorii	F	107.931	95.027	199.527	200.745	318.031
Capitaluri proprii	G	357.935	387.583	427.450	446.808	583.941
Total imprumuturi (incl. obligatiuni)	H	45.789	49.626	163.553	148.994	197.635
Imprumuturi, partea pe termen scurt	I	32.561	21.107	30.152	34.894	58.822
Imprumuturi, partea pe termen lung (incl. obligatiuni)	J	13.228	28.519	133.401	114.100	138.813
Numerar si echivalente de numerar	K	17.267	17.632	47.476	30.740	45.462
Datoria neta	L (H-K)	28.522	31.994	116.077	118.254	152.173
EBITDA	M	(7.721)	37.010	52.151	17.734	45.475
Dobanzi platite	N	1.348	1.386	2.195	5.494	2.510
Indicatori						
Total imprumuturi / EBITDA	H/M	n.a.	1,34	3,14	8,40	4,35
Datoria neta / EBITDA	L/M	n.a.	0,86	2,23	6,67	3,35
EBITDA / Dobanzi platite	M/N	n.a.	26,70	23,76	3,23	18,12
Rentabilitatea Activelor (ROA)	A/E	(1,02%)	6,14%	26,27%	3,22%	17,13%
Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)	A/G	(1,32%)	7,64%	38,53%	4,66%	26,46%
Levier Financiar (Imprumuturi vs. Capital propriu)	H/G	12,79%	12,80%	38,26%	33,35%	33,85%
Lichiditatea curenta	C/D	3,00	6,59	2,67	2,99	3,83
Lichiditatea imediata	(C-B)/D	0,55	0,66	(0,19)	0,40	0,59

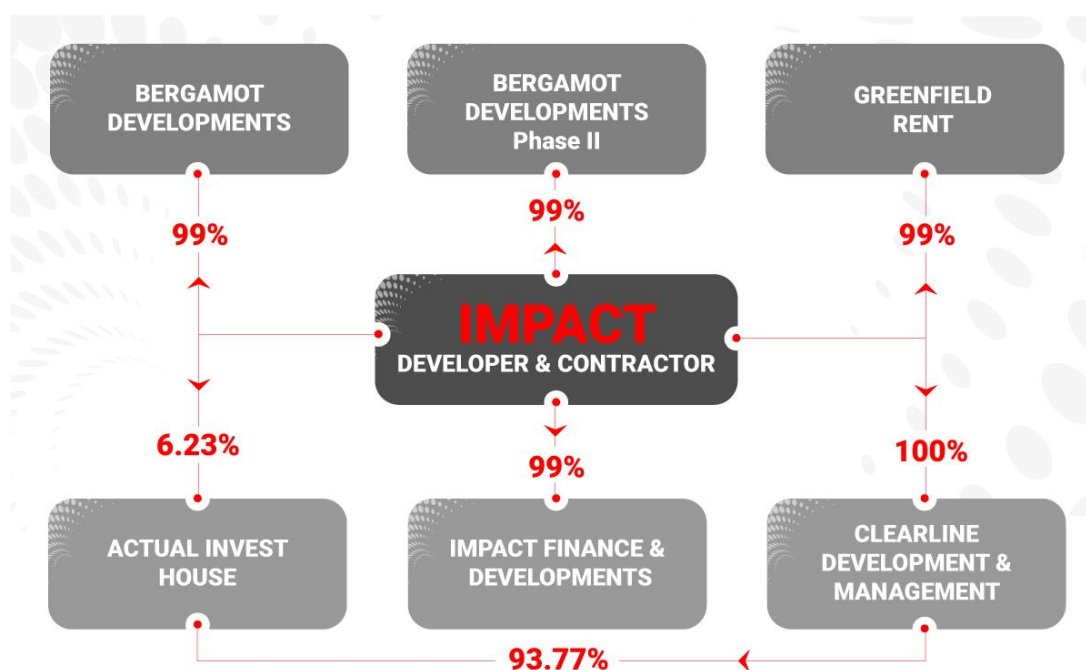
Indicatori bursieri – Impact Developer & Contractor

Indicatori	31-Dec-15	31-Dec-16	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19
Pret pe actiune	0,94	0,70	1,05	0,99	1,49
Nr. de actiuni	277.866.574	277.866.574	277.866.574	277.866.574	274.443.532
Capitalizare bursiera (LEI)	261.194.580	194.506.602	291.759.903	275.087.908	408.920.863
Curs de schimb (LEI/EUR)	4,5245	4,5411	4,6597	4,6639	4,7793
Capitalizarea bursiera (EUR)	57.728.938	42.832.486	62.613.452	58.982.377	85.560.827
Activ net contabil (LEI)	357.934.861	387.583.000	427.450.000	446.808.000	583.941.000
Activ net contabil (EUR)	79.110.368	85.350.025	91.733.373	95.801.368	122.181.282
Profit net (LEI)	(4.732.000)	29.611.815	164.694.000	20.828.000	154.484.000
Profit net (EUR)	(1.045.861)	6.520.846	35.344.335	4.465.790	32.323.562
Castigul pe actiune (LEI)	(0,017)	0,107	0,593	0,075	0,563
Castigul pe actiune (EUR)	(0,004)	0,023	0,127	0,016	0,118
NAV/Share (LEI)	1,288	1,395	1,538	1,608	2,128
NAV/Share (EUR)	0,285	0,307	0,330	0,345	0,445

ANEXA 3

Structura Grupului Impact

Structura Grupului Impact la 31 Dec 2019



Impact Developer & Contractor SA - una dintre primele societati active in domeniul dezvoltarii imobiliare in Romania, fiind constituita in anul 1991 prin subscripție publica.

In ultimii 29 de ani, a finalizat 17 proiecte mici si mijlocii, care au cuprins peste 4.000 de locuinte si peste 13.000 metri patrati de spatii de birouri si comerciale.

La 31 Dec 2019, Impact Developer & Contractor are in desfasurare dezvoltari rezidentiale in doua orase din tara, principalul proiect fiind Greenfield Residence Baneasa din Bucuresti.

Bergamot Developments SRL si Bergamot Developments Phase II SRL

Societatile au ca obiect de activitate dezvoltarea imobiliara si dezvolta proiectul Luxuria Domenii Residence, incepand cu anul 2017.

Greenfield Rent SRL a fost infiintata in decembrie 2019.

Actual Invest House SRL - ofera servicii de administrare pentru dezvoltarile rezidentiale ale Grupului Impact.

Impact Finance & Developments SRL are un rol important in diversificarea gamei de servicii conexe vanzarii de locuinte. Impact Finance&Developments colaboreaza cu cele mai importante institutii financiare din Romania in scopul oferirii unor solutii de creditare avantajoase pentru clientii care achizitioneaza locuinte.

Clearline Development and Management SRL (fosta Lomb SA) este societatea de proiect prin care Grupul Impact urma sa dezvolte un proiect rezidential in municipiul Cluj-Napoca, in parteneriat cu autoritatea locala.

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 catre conducere la data de 27 martie 2020 si semnate in numele acestora de catre:

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)

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 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 dobanzii efective, platile 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, oricără 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 fără transferul dreptului de proprietate (vânzări cu plată în rate) și la vânzările de proprietăți cu plată integrală, până în momentul în care cumpărătorul încheie contracte cu furnizorii de utilități în 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 unui sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu sunt în totalitate controlate de Grup; sau
- (b) o obligație curentă apărută ca urmare a unor evenimente anterioare, dar care nu este recunoscută deoarece:
 - i. este improbabil că pentru decontarea acestei obligații vor fi necesare ieșiri de resurse încorporând beneficii economice; sau
 - ii. valoarea obligației nu poate fi evaluată suficient de credibil.

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

Un activ contingent este un potențial activ care provine din evenimente anterioare și a cărui existență va fi confirmată numai de apariția sau de absența unui 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, imprumutul 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 său 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 deținute 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 considerata 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 in mii RON. daca 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 actionarilor la sfarsitul perioadelor de raportare a fost dupa cum urmeaza:

	31 decembrie 2019		31 decembrie 2018	
	Numar de actiuni	%	Numar de actiuni	%
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%
Alti actionari	42.621.081	15.53%	45.653.550	16.43%
	274.443.532	100%	277.866.574	100%

Toate actiunile sunt ordinare si au rang egal in privinta activelor reziduale ale Societatii. Valoarea nominala a unei actiuni este 1 RON. Detinatorii de actiuni ordinare au dreptul de a primi dividende, asa cum sunt declarate la anumite perioade de timp, si dreptul la un vot la fiecare 10 actiuni in cadrul intalnirilor Societatii.

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

In cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2019, Grupul a declarat si a plătit dividende acționarilor săi in valoare de 9.195.

In cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2018, Grupul a declarat si a plătit dividende acționarilor săi in 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 platit 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 platit 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 SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
 (toate sumele sunt exprimate in mii RON. daca 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 si la riscul de lichiditate aferent datoriilor comerciale si altor datorii, sunt prezentate in 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 in cursul perioadei	48	583	631
Provizioane reluate in 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 concesiile 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 și 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 entităților	-16% (29.340)	-16% (4.545)
Cheltuieli și ajustări nedeductibile	1% 2.139	13% 3.688
Venituri neimpozabile	1% (1.692)	30% (6.827)
Recunoașterea unor pierderi fiscale nerecunoscute anterior	-	-
	16% (28.893)	9% (7.579)

(iii) Diferente temporare cumulative ce generează impozit amânat

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
	Datorii/ (creante) privind impozitul amanat	Datorii/ (creante) privind impozitul amanat
Diferente temporare cumulative		
Imobilizări corporale	(1.394)	(223)
Investiții imobiliare	312.901	50.064
Stocuri	(10.110)	(1.618)
Creante comerciale și alte creante	(4.898)	(784)
Active financiare	(5.086)	(814)
	291.413	46.626
Pierderi fiscale care au generat impozit amânat	(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

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

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			
	<u>Valoare contabila</u>	<u>Rata variabila</u>	<u>Rata fixa</u>	<u>Nepurtatoare de dobanda</u>	<u>Valoare contabila</u>	<u>Rata variabila</u>	<u>Rata fixa</u>	<u>Nepurtatoare de dobanda</u>
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 descreșterea 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 Judecătoriei 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 acestora 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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE
LA DATA SI PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**

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

ÎMPREUNĂ CU RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

CONTINUT:**PAGINA:**

SITUATIA POZITIEI FINANCIARE	6 – 7
SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	8
SITUATIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	9 – 10
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	11 – 12
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE	13 – 49

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

Raport cu privire la situațiile financiare individuale

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare individuale ale societății DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. („Societatea”), cu sediul social în București, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 1553483, care cuprind situația poziției financiare la data de 31 decembrie 2019 și situația rezultatului global, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația 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	585.681 mii RON
• Profit net al exercițiului financiar	154.139 mii RON
3. În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Societății la data de 31 decembrie 2019, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie individuale 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 Societate, 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 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, Societatea deține investiții imobiliare înregistrate la o valoare de 383.285 mii lei la 31 decembrie 2019. Investițiile imobiliare sunt reprezentate în principal de terenuri. Societatea 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 individuale, în cursul anului, Societatea a transferat active în valoare de 95.381 mii lei din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare și active în valoare de 85.130 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 26 „Contingențe” din situațiile financiare individuale. Conform acestei note, Societatea este implicată în diverse litigii atât în calitate de reclamant, cât și de pârât. Conducerea Societății 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 Societate 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 individuale 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 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 individuale, 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 Societate și la mediul acesteia, 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 individuale

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 Societății 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 Societatea 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 Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare individuale, 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 Societății.
 - 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 Societății 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 individuale 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 Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
 - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare individuale, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare 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 Societății, pentru a exprima o opinie cu privire la situațiile financiare. Suntem responsabili pentru coordonarea, supravegherea și executarea auditului Societății. 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 individuale 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 Societății, 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 Societate **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 POZITIE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT 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>
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	8	6.309	5.629
Imobilizări necorporale		128	67
Investiții imobiliare	9	383.285	217.113
Active financiare	10	56.191	56.190
Creanțe comerciale si alte creanțe	11	-	19.043
Total active imobilizate		445.914	298.042
Active circulante			
Stocuri	12	201.787	264.627
Creanțe comerciale si alte creanțe	11	91.938	41.244
Numerar si echivalente de numerar	13	35.357	26.676
Total active circulante		329.081	332.547
Total active		774.995	630.590
CAPITALURI PROPRII SI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	281.907	285.330
Prime de capital		68.760	68.760
Rezerva din reevaluare		3.001	3.064
Alte rezerve		8.787	730
Acțiuni proprii	15	(7.771)	(3.038)
Rezultatul reportat		230.996	94.021
Total capitaluri proprii		585.681	444.866
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	16	115.723	114.100
Datorii comerciale si alte datorii	17	330	1.151
Impozit amânat	23	46.051	25.009
Total datorii pe termen lung		162.105	140.261

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA POZITIE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT 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	16	1.765	28.786
Datorii comerciale si alte datorii	17	24.537	12.075
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	18	907	601
Total datorii curente		27.209	41.462
Total datorii		189.314	181.723
Total capitaluri proprii si datorii		774.995	630.590

Sorin Apostol,
Director General

Giani Kacic,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda,
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA 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	19	156.695	101.469
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		(83.266)	(60.207)
Profit brut		73.429	41.261
Venituri nete din chirii	19	72	1.978
Cheltuieli generale și administrative	20	(19.929)	(20.300)
Cheltuieli de comercializare		(3.871)	(1.819)
Amortizare		(745)	(796)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	21	(3.509)	(3.302)
Total alte venituri / cheltuieli		(27.983)	(24.240)
Castiguri in valoarea justa din transferul din stocuri la investitii imobiliare, net		80.922	-
Alte castiguri din investitii imobiliare		63.637	23.394
Total castig in valoarea justa a investitiilor imobiliare, net	9	144.559	23.394
Profit din exploatare ajustat înaintea elementelor extraordinare și deprecierea altor active imobilizate		190.006	40.415
Deprecierea activelor		253	(2.208)
Alte câștiguri și pierderi (extraordinare)		-	(3.676)
Profit anual din operațiuni		190.259	34.532
Costuri financiare, net	22	(7.150)	(7.258)
Profit înainte de impozitare		183.109	27.274
Cheltuieli cu impozitul pe profit	23	(28.970)	(7.287)
Rezultatul perioadei		154.139	19.987
Total rezultat global atribuibil:			
Actionarilor societatii		154.139	19.987
Total rezultat global aferent perioadei		154.139	19.987

Sorin Apostol,
Director General

Giani Kacic,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda,
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA 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	3.064	730	(3.038)	94.020	448.866
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	154.139	154.139
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	26	26
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	154.165	154.165
Tranzacții cu proprietarii Societății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	15	-	-	-	-	(8.156)	-	(8.156)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	(9.195)	(9.195)
Micsorare capital social prin anulare actiuni	14	(3.423)	-	-	-	3.423	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	8.058	-	(8.058)	-
Transfer rezerve		-	-	(63)	-	-	63	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2019		281.907	68.760	3.001	8.788	(7.771)	230.996	585.681

Sorin Apostol,
Director General

Giani Kacic,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda,
Presedinte CA

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA 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	3.025	8.430	-	66.309	431.854
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	19.987	19.987
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	19.987	19.987
Tranzacții cu proprietarii Societății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	15	-	-	-	-	(3.353)	-	(3.353)
Achiziție acțiuni proprii		-	-	-	-	315	-	315
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	1.015	-	(1.015)	-
Transfer rezerve		-	-	(24)	(8.715)	-	8.739	-
Rezerve din reevaluare		-	-	63	-	-	-	63
Sold la 31 decembrie 2018		285.330	68.760	3.064	730	(3.038)	94.020	448.866

Sorin Apostol,
Director General

Giani Kacic,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda,
Presedinte CA

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare:			
Profit aferent perioadei		154.139	19.987
Ajustări pentru:			
Amortizarea activelor imobilizate		629	702
Amortizarea imobilizărilor necorporale		73	94
Deprecierea imobilizărilor corporale, net		(86)	1.226
Rezultat din cedarea activelor, net	21	(122)	1.017
Deprecierea stocurilor, net		4.596	1.028
Deprecierea creanțelor comerciale și a altor creanțe, net		(167)	(47)
Decontări legale		612	3.676
Modificări în valoarea justă a investițiilor imobiliare	9	(144.559)	(23.394)
Impozit pe profit	23	28.970	7.287
Schimbări nete în provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	18	306	7
Cheltuieli cu dobânda	22	9.095	8.654
Venituri din dobânzi	22	(4.450)	(1.822)
Diferențe de curs valutar, net	22	2.505	185
Altele		(63)	157
Castig / pierdere din vânzarea de investiții imobiliare		(638)	-
		(103.300)	18.757
Modificări în:			
Stocuri		62.840	31.384
Creanțe comerciale și alte creanțe		11.014	533
Datorii comerciale și alte datorii		(11.557)	(5.455)
Numerar generat din activități de exploatare		113.136	50.016
Impozit pe profit plătit		(6.384)	(2.795)
Dobânzi plătite		(8.483)	(8.893)
Numerar net din activități de exploatare		98.269	38.328
Fluxuri de trezorerie din activități de investiții:			
Achiziții de imobilizări corporale și investiții imobiliare		(15.882)	(1.016)
Achiziții de imobilizări necorporale		(134)	(17)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale		-	400
Numerar net utilizat în activități de investiții		(16.016)	(632)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA 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	14	(9.094)	(20)
Rambursări de împrumuturi		(69.816)	(25.939)
Încasări din împrumuturi		41.030	8.314
Împrumuturi acordate entităților afiliate		(41.654)	(34.537)
Rambursare împrumuturi acordate entitatilor afiliate		14.117	
Achiziții de noi acțiuni		(8.156)	(3.353)
Numerar net din (utilizat in) activități de finanțare		<u>(73.573)</u>	<u>(55.535)</u>
Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar		<u>8.681</u>	<u>(17.840)</u>
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie		<u>26.676</u>	<u>44.516</u>
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	13	<u>35.357</u>	<u>26.676</u>

Sorin Apostol,
Director General

Giani Kacic,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda,
Presedinte CA

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

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZA

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

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 14.

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

Societatea 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 cotata la Bursa de Valori Bucuresti (BVB).

In 2019, activitatea Impact Constructor&Developer a constatat in principal in dezvoltarea proiectului rezidential Greenfield din Bucuresti si Boreal Plus din Constanta.

In 2019 activitatea Bergamot Development S.R.L.a constatat in principal in dezvoltarea proiectului rezidential Luxuria.

2. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație reprezintă organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative ale societății în ansamblu, datorită implicațiilor sale strategice, financiare sau reputaționale. Consiliul de administrație delegea competențele de conducere ale Companiei, în condițiile și limitele prevăzute de lege și de Actul Constitutiv.

Consiliul de administrație este alcătuit din 5 membri:

- Iuliana Mihaela Urda, presedintele Consiliului de Administratie
- Intrepid Gem SRL (incepand cu 24.04.2019)
- Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator
- Daniel Pandele, Administrator
- Laviniu Dumitru Beze, Administrator

In Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor din data de 24 aprilie 2019 s-a aprobat alegerea unui membru al Consiliului de Administratie al Impact, si anume societatea INTREPID GEM SRL, prin persoana fizica reprezentant permanent al persoanei juridice, domnul Vaduva Petru Ion cu un mandat incepand din data de 24 aprilie 2019 pana la 27 aprilie 2021. Acesta l-a inlocuit pe domnul Gabriel Vasile care a demisionat pe 4 ianuarie 2019, revocarea lui aprobandu-se in Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor din data de 24 aprilie 2019.

Managementul executiv al Companiei

La data de 19.01.2018, Consiliul de Administrație al Impact a hotărât să îl desemneze pe dl Bogdan Oslobeanu în calitate de Director General al Societății pe o perioadă de patru ani, începând cu 01.03.2018 până la 28.02.2022. Acesta l-a înlocuit pe dl Bartosz Puzdrowski. care solicită Societății să rezilieze mandatul din motive personale cu data de 1 martie 2018.

La data de 29.01.2020 Consiliul de Administrație al Impact a decis numirea dlui. Apostol Sorin în funcția de Director General al Societății, pe o perioada de 6 (sase) luni, incepand cu data de 01.02.2020, cu posibilitatea de numire permanenta. Acesta îl va înlocui pe dl. Bogdan Ionut Oslobeanu, care a cerut Societatii incetarea mandatului pentru a urma alte oportunitati de cariera, incepand cu data de 31.01.2020.

Dl. Apostol Sorin va continua strategia de dezvoltare a Societății la nivelul proiectelor existente, și va inițializa noi proiecte pentru consolidarea poziției de top pe care Impact o deține în prezent pe piața rezidențială.

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

3. BAZELE INTOCMIRII

Aceste situatii financiare au fost intocmite in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara adoptate de catre Uniunea Europeana („IFRS UE”). Situațiile financiare consolidate sunt disponibile pe website-ul companie și cel al Bursei de Valori București odată ce sunt aprobate de Consiliul de Administrație și Adunarea Generală a Acționarilor.

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

Principiul continuității activității

Compania a pregătit prognoze, inclusiv anumite aspecte sensitive, ținând cont de principalele riscuri de afaceri, la nivelul companiei și al grupului Impact. Luând în considerare aceste prognoze, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare ale companiei și structura capitalului oferă atât facilitățile necesare, cât și contracte ferme pentru a permite Companiei să își desfășoare activitatea cel puțin în următoarele 12 luni. În consecință, situațiile financiare au fost întocmite în mod continuu.

Vă rugăm să consultați nota 29 pentru informații suplimentare.

4. MONEDA FUNCTIONALA SI DE PREZENTARE

Situațiile financiare individuale sunt prezentate in lei Romanesti („RON”), aceasta fiind si moneda functionala a Societății. Toate informatiile financiare sunt prezentate in mii RON.

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

(a) Moneda străină

Tranzacțiile in moneda straina sunt convertite in monedele functionale ale entitatilor Societății la cursurile de schimb valutar de la data tranzacției. Activele si datoriile monetare care la data raportarii sunt exprimate in valuta sunt convertite in moneda functionala la cursul de schimb valutar din data respectiva.

Activele si datoriile nemonetare exprimate intr-o moneda straina si care sunt evaluate la valoarea justa sunt convertite in moneda functionala la cursul de schimb valutar de la data la care a fost determinata valoarea justa. Elementele nemonetare denominate intr-o moneda straina si care sunt evaluate la cost istoric sunt convertite utilizand cursul de schimb valutar de la data tranzacției.

Diferentele de schimb valutar rezultate din conversie sunt recunoscute in situatia profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global.

(b) Imobilizări corporale

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(b) Imobilizări corporale (continuare)

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.

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

(d) Investiții imobiliare

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

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

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

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(e) Stocuri

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

(f) Creanțe comerciale și de altă natură

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

• Derecunoașterea activelor financiare

Societatea 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 Societatea nu transferă și nici nu păstrează în mod substanțial toate riscurile și beneficiile dreptului de proprietate și continuă să controleze activul transferat, Societatea recunoaște deținerea rămasă în activ și obligația aferentă pentru sumele pe care ar putea să le plătească. Dacă Societatea păstrează în mod substanțial toate riscurile și beneficiile deținerii unui activ financiar transferat, Societatea continuă să recunoască activul financiar și recunoaște, de asemenea, un împrumut garantat pentru încasările primite.

(g) Numerar si echivalente de numerar

Numerarul si echivalentele de numerar cuprind numerarul deținut de IMPACT, 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.

(h) 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 neta de efectele fiscale.

• Rascumpararea si reemiterea capitalului social (actiuni de trezorerie)

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

(i) Dividende

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(j) Acțiuni proprii

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

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

(k) 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.

În măsura în care împrumuturile cu rată variabilă sunt utilizate pentru a finanța un activ cu ciclu lung de producție și sunt acoperite printr-un instrument de acoperire a fluxului de numerar prin riscul de rată a dobânzii, partea efectivă a instrumentului derivat este recunoscută în alte elemente ale rezultatului global și reclasificat în contul de profit sau pierdere atunci când activul cu ciclu lung de producție influențează profitul sau pierderea.

În măsura în care împrumuturile cu dobândă fixă sunt utilizate pentru a finanța un activ cu ciclu lung de producție și sunt acoperite printr-un instrument de acoperire a fluxului de numerar prin riscul de rată a dobânzii, costurile capitalizate ale îndatorării reflectă rata dobânzii acoperită.

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.

(l) Datorii comerciale și de altă natură

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

- **Derecunoașterea datoriilor financiare**

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(m) Provizioane

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

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

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

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

(n) Venituri

Societatea a aplicat pentru prima dată IFRS 15 începând cu 1 ianuarie 2018. Informațiile despre politicile contabile ale Societății referitoare la contractele încheiate cu clienții și, de asemenea, efectul aplicării inițiale a IFRS 15 sunt descrise în Nota 7.

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

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

(i) Venituri din vanzarea de proprietati rezidentiale

Veniturile din vanzarea de proprietati rezidentiale in cursul normal al activității sunt evaluate la valoarea justa a contraprestației 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 refacturarile de utilitati sunt recunoscute la momentul realizării lor, împreună cu cheltuielile cu utilitati facturate de către furnizori. Societatea 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.

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(o) Impozitare

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

- **Impozitul curent**

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

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

- **Impozitul amânat**

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

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

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

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

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

(p) Plata pe bază de acțiuni

Societatea a aplicat cerințele IFRS 2 „Plata pe bază de acțiuni”. Societatea face plăți pe bază de acțiuni cu decontare pe bază de capital anumitor angajați. Plățile pe bază de acțiuni decontate pe bază de capital sunt evaluate la valoarea justă la data acordării. Valoarea justă este înregistrată pe cheltuieli pe bază liniară pe perioada intrării în drepturi, pe baza estimării de către 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.

(q) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor

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

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(r) Contracte de leasing operational

Chiriile plătibile în cadrul contractelor de leasing operațional sunt înregistrate în contul de profit și pierdere pe bază liniară pe durata contractului de leasing relevant. Beneficiile primite și recuperabile (și costurile plătite și plătibile) ca stimulent pentru încheierea unui contract de leasing operațional sunt, de asemenea, înregistrate pe bază liniară pe perioada contractului de leasing.

(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 Societății, ci sunt prezentate, cu excepția cazului în care posibilitatea unei ieșiri de resurse care încorporează beneficii economice este scăzută.

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

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

(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.

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

(u) Raportarea pe segmente

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

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

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

În aplicarea politicilor contabile ale Societății, descrise în nota 5, directorii sunt obligați să facă judecăți (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, investițiilor imobiliare și imobilizărilor corporale.

Societatea 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 Societății, proprietățile dezvoltate pentru vânzare și imobilizările corporale în starea lor actuală. Ultima evaluare a investițiilor imobiliare a fost 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.

În ceea ce privește stocurile, valoarea recuperabilă aferentă proiectelor de dezvoltare a fost stabilită pe baza celor mai bune estimări ale fluxurilor de numerar viitoare, în conformitate cu termenii și condițiile contractelor în vigoare, precum și pe baza dovezilor externe precum prețurile actuale din piață pentru proprietăți imobiliare similare aflate în aceeași zonă și în aceeași stare, aplicând ratele de actualizare care reflectă evaluările actuale din piață privind incertitudinea valorii și planificării în timp a fluxurilor de numerar.

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.

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

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.

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

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

(ii) Transferul de activelor la investitii imobiliare cat si de la investitii imobiliare

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

- 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 investitii imobiliare și înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.
- Pentru proiectul Greenfied, 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 Societății analizează periodic situația tuturor litigiilor aflate în derulare și, după consultarea Consiliului de administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor în situațiile financiare individuale. Aspectele juridice cheie sunt prezentate la Nota 26.

La 31 decembrie 2019, o subsidiara a companiei este implicata într-un litigiu cu Consiliul Judetean Cluj. Societatea solicită rambursarea costurilor în valoare de 17 milioane RON plus cheltuieli. Pe baza recomandărilor avocatului Societății, 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 Societatea trebuie să îl recunoască din creșterile înregistrate într-o anumită perioadă, Societatea trebuie să aloce costuri de dezvoltare la nivel de amplasament între unitățile vândute în anul în curs și cele care vor fi vândute în anii următori. Practica în acest domeniu variază în ceea ce privește metodele folosite, existând un grad inerent de incertitudine în efectuarea acestor evaluări. În cazul în care apar modificări în planurile de dezvoltare viitoare față de cele anticipate în prezent, atunci rezultatul, atunci ar rezulta fluctuații în recunoașterea costurilor și a profitului în diverse etape ale proiectului.

7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

În anul curent, Societatea a aplicat o serie de amendamente la IFRS emise de Consiliul International 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 plati in avans cu compensare negativa (Modificari)
- **IAS 28:** Interese pe termen lung in asociati si asocieri in participatie (Modificari)
- **IAS 19:** Plan de modificare. Reducere sau Decontare (Modificari)

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

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

7. 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 Societății.

• **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 Societății.

• **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 Societății.

• **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 Societății.

• **IAS 19: Plan de modificare. Reducere sau Decontare (Modificări)**

Modificările prevăd ca entitățile să aplice ipoteze actuariale actualizate pentru determinarea costului serviciilor curente și dobânda netă pentru perioada de raportare anuală rămasă după ce un plan de modificare, reducere și decontare a avut loc. De asemenea, modificările clarifică modul în care contabilizarea unui plan de modificare, reducere și decontare afectează aplicarea cerințelor privind plafonul activului.

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

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

- **IASB a emis Îmbunătățirile Anuale ale IFRS – Ciclul 2015 – 2017. care reprezintă o colecție de modificări ale IFRS.**
 - **IFRS 3 Combinări de întreprinderi și IFRS 11 Angajamente comune:** Modificările aduse IFRS 3 clarifică faptul că, atunci când o entitate obține controlul asupra unei întreprinderi care este o operațiune în participatie, aceasta reevaluează interesele deținute anterior în respectiva întreprindere. Modificările aduse de IFRS 11 clarifică faptul că, atunci când o entitate obține controlul comun asupra unei întreprinderi care este o operațiune în participatie, entitatea nu reevaluează interesele deținute anterior în respectiva întreprindere.
 - **IAS 12 Impozitul pe profit:** Modificările clarifică faptul că efectele asupra impozitului pe profit ale plăților privind instrumentele financiare clasificate drept capitaluri proprii, trebuie recunoscute conform modului în care au fost recunoscute tranzacțiile sau evenimentele din trecut care au generat profit distribuibil.
 - **IAS 23 Costurile îndatorării:** Modificările clarifică punctul 14 din standard conform căruia, atunci când un activ calificabil este disponibil pentru utilizarea sa dorită sau pentru vânzare și unele dintre împrumuturile specifice aferente activului calificabil respectiv rămân restante la acel moment, împrumutul respectiv trebuie inclus în fondurile pe care o entitate le împrumută, în general.

Societatea estimează că aceste modificări nu au un impact semnificativ asupra situațiilor financiare.

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

8. 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	13.013	2.937	1.118	1.034	18.101
Achizitii	4.490	76	36	108	4.710
Transferuri	-	-	-	-	-
Cedări	1.374	23	-	863	2.260
Modificări în valoarea justă ca urmare a reevaluării	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2019	16.129	2.989	1.154	278	20.550
Amortizare cumulata si pierderi din deprecieri cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2019	10.633	2.120	945	-	12.902
Amortizarea in cursul anului	304	304	65	-	674
(Reluarea)/Pierderi din deprecieri	(86)	-	-	-	(86)
Amortizarea acumulată a cedărilor	27	18	-	-	45
Sold la 31 decembrie 2019	10.825	2.406	1.010	-	14.241
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2019	4.001	806	173	1.034	5.629
La 31 decembrie 2019	5.305	582	144	278	6.309

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

8. IMOBILIZARI CORPORALE (continuare)

	Terenuri si clădiri	Mașini, echipamente si mijloace de transport	Mobilier si instalatii	Active aflate in constructie	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2018	14.780	2.659	1.045	641	19.125
Achizitii	197	281	72	393	943
Transferuri	-	-	-	-	-
Cedări	1.471	3	-	-	1.475
Modificări în valoarea justă ca urmare a reevaluării	63	-	-	-	63
Sold la 31 decembrie 2018	13.433	2.937	1.118	1.034	18.531
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2018	7.786	1.772	884	-	10.441
Amortizarea in cursul anului	289	352	61	-	702
(Reluarea)/Pierderi din depreciere	1.226	-	-	-	1.226
Amortizarea acumulată a cedărilor	131	-	-	-	131
Sold la 31 decembrie 2018	9.432	2.124	945	-	12.902
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2018	6.994	888	161	641	8.684
La 31 decembrie 2018	4.001	813	173	1.034	5.629

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, 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
Intrări prin transfer	95.381	-
Iesiri prin transfer	(85.130)	-
Cedări	(939)	(285)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	144.559	23.394
Sold la 31 decembrie	383.285	217.113

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

În anul 2019, Societatea a decis să reclasifice 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 puternic 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 străzile 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. Acest lucru se observă în special în cazul deciziei Instanței din 26.09.2019, care necesită un raport de expertiză geotehnică, precum și rapoarte topografice și cadastrale de expertiză, punând astfel dezvoltarea proiectului într-un interval de timp prelungit. Mai mult, deciziile judecătorești din 7.11.2019 și 5.12.2019 de a amana o decizie cu privire la acest caz, din cauza lipsei rapoartelor de expertiză, au sporit și mai mult incertitudinea cu privire la rezolvarea rapidă a cazului.

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.

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

9. INVESTITII IMOBILIARE (continuare)

Terenul din Blvd. Prelungire Ghencea-Timisoara (continuare)

In 2017, Societatea a decis sa initieze un proces, in calitate de reclamant, pentru a obtine o hotarare judecatoreasca de confirmare si consolidare a titlului sau de proprietate asupra terenului. Un astfel de proces face obiectul Dosarului nr. 5737/3/2018 inregistrat la Tribunalul Bucuresti. Actiunea in justitie a fost initiata impotriva statului roman si a municipiului Bucuresti.

In noiembrie 2019, Tribunalul Bucuresti a emis decizia in Dosarul nr. 5737/3/2018. Decizia a admis cererea de chemare in judecata depusa de catre Societate si a confirmat titlul de proprietate. Decizia este supusa contestatiei, ceea ce inseamna 30 de zile de la comunicarea scrisa.

In 2019, Societatea a observat existenta Dosarului nr. 6809/303/2019 inregistrat la Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti, dosar initiat de Agentia Domeniilor Statului (ADS) impotriva Primariei Chiajna, care ar putea avea un efect indirect asupra terenului si titlului de proprietate al Societatii asupra terenului. In aceste conditii, Societatea analizeaza decizia de a interveni in acest proces.

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.

Procesele de evaluare

Investitiile imobiliare ale Societății 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 384.343 mii RON la 31 decembrie 2019 (2018: 214.438 mii RON), au o suprafata totala de 544.354 mp (2018: 429.185 mp). La 31 decembrie 2019, 482.332 mp din acest teren sunt localizați in București, iar 62.022 mp în alte regiuni (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 considerata 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 efectuată de expertul extern a fost ajustată de conducere în sensul scăderii pentru a lua în calcul situația juridică a anumitor active.	• Oferta de pret pe metru patrat pentru teren in Bucuresti (98 EUR/mp pana la 200 EUR / mp) (2018: 93 EUR/mp până 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). • Pentru terenurile situate în Barbu Vacarescu, o rată de discount suplimentară de 4% a fost aplicata pe o perioadă de 3 ani pentru a ține cont de aspectele actuale ale litigiilor.

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2019 a terenurilor gajate este în valoare de 165.209 mii RON.

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

10. STOCURI

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Produse finite și produse destinate revânzării	64.685	106.251
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	121.925	118.790
- Costuri de dezvoltare și construcție	15.177	39.586
	201.787	264.627

Stocurile sunt reprezentate de:

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Proiect rezidențial Greenfield	174.615	140.521
Teren Ghencea	-	43.018
Teren Barbu Văcărescu	-	48.338
Teren și costuri de dezvoltare Constanta	21.877	21.469
Alte stocuri	5.295	11.281
	201.787	264.627

Terenurile cu o valoare contabilă de 121.925 mii RON la 31 decembrie 2019 (2018: 118.790 mii RON) constau din terenuri deținute de Societate pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructura, în principal în București, precum și terenuri pe care Societatea intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 64.685 mii RON la 31 decembrie 2019 (2018: 104.243 mii RON) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Societate. Valoarea contabilă la 31 decembrie 2019 a stocurilor de produse finite gajate este de 14.425 mii RON.

11. ACTIVE FINANCIARE

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Interese în entități afiliate	64.324	64.323
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate	(8.133)	(8.133)
	56.191	56.190

Societatea deține interese în următoarele entități afiliate:

31 decembrie 2019			
	Procent deținere	Valoarea brută	Valoare contabilă
Actual Invest House	6.23%	110	-
Clearline Development and Management	100%	22.420	14.397
Bergamot Developments	99%	41.791	41.791
Bergamot Developments Phase II	99%	1	1
Impact Finance	99%	1	1
Greenfield Rent	99%	1	1
		64.324	56.191
		(8.133)	

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

11. ACTIVE FINANCIARE (continuare)

	31 decembrie 2018			
	Procent deținere	Valoarea brută	Depreciere	Valoare contabilă
Actual Invest House	6.23%	110	(110)	-
Clearline Development and Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developments	99%	41.791	-	41.791
Bergamot Developments Phase II	99%	1	-	1
Impact Finance	99%	1	-	1
		64.323	(8.133)	56.190

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

- a) Actual Invest House S.R.L, o societate care oferă servicii de administrare pentru noile proiecte rezidențiale.
- b) Clearline Development and Management S.R.L. (fosta Lomb SA) este compania de proiect prin care IMPACT urma să dezvolte un proiect rezidențial în Cluj-Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală. Pentru investițiile făcute de Clearline Development & Management S.R.L. în realizarea proiectului Lomb din Cluj, compania de proiect are un litigiu în valoare de 17.053 mii RON, plus dobândă legală, dosar care este în prezent pe rolul Tribunalului Argeș, în prezent desfășurându-se expertiza contabilă din dosar. La 11 septembrie 2017, prin decizia Consiliului de Administrație al Impact, capitalul social al Clearline a fost majorat cu noi contribuții în numerar în valoare de 20 de mii RON.
- c) Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care începând cu anul 2018 va dezvolta un ansamblu rezidențial de cca. 51.382 de metri patrati, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima faza a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence, care în total cuprinde aprox. 65.000 mp construiți pe un teren de aproximativ 22.982 mp în București, în zona Expozitiei-Domenii.
- d) Bergamot Developments Phase II S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care urmează să dezvolte faza a II-a (130 apartamente) a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence, alcătuită din 13.618 de metri pătrați, construiți pe un teren de 5.769 mp.
- e) Impact Finance & Developments S.R.L. are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările de case. Impact Finance & Developments colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe.
- f) Greenfield Rent S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate a fost înființată în decembrie 2019.

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

12. CREANTE COMERCIALE SI ALTE CREANTE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31-Dec-19	31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-18
Creante comerciale	9.256	5.572	-	1.729
Creanțe împotriva entităților afiliate	83.093	32.162	-	17.263
Debitori diverși	(737)	968	-	51
Creanțe împotriva Statului	(82)	247	-	-
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	408	2.295	-	-
	91.938	41.244	-	19.043

Societatea a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare de 3.692 mii RON (2018: 3.850 mii RON).

La 31 decembrie 2019, societatea nu a avut creanțe comerciale și alte creanțe gajate.

Creanțele comerciale includ suma de 3,719 mii RON (2018: 4.155 mii RON) cu privire la contractele cu clienții pentru vânzarea de locuințe.

13. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Conturi curente	35.346	26.662
Numerar	4	10
Avansuri de numerar	7	4
	35.357	26.676

Societatea deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 331 mii RON reprezintă numerar restricționat. În plus, valoarea contabilă a numerarului și echivalentelor de numerar gajate la bănci la 31 decembrie 2019 este de 125 mii RON și 28 mii EUR.

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

14. CAPITAL SOCIAL

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Capital subscris varsat	274.444	277.867
Ajustari ale capitalului social (hiperinflatie)	7.463	7.463
	281.907	285.330

Structura actionarilor la sfarsitul perioadelor de raportare a fost dupa cum urmeaza:

	31 decembrie 2019 %	31 decembrie 2018 %
Gheorghe Iaciu	56.82%	56.05%
Andrici Adrian	15.43%	15.24%
SWISS CAPITAL	12.22%	12.28%
Alti actionari	15.53%	16.43%
	100%	100%

Toate actiunile sunt ordinare si au rang egal in privinta activelor reziduale ale Societatii. Valoarea nominala a unei actiuni este de 1 RON. Detinatorii de actiuni ordinare au dreptul de a primi dividende, asa cum sunt declarate la anumite perioade de timp, si dreptul la un vot la fiecare 1 actiune in cadrul intalnirilor Societatii.

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

In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2019, Societatea a declarat dividende in valoare de 9.195 mii RON aferente exercitiului financiar 2018 si a plătit dividende acționarilor săi in valoare de 9.094 mii RON.

15. 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 (maxim 7.000.000 actiuni). 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 la data soluționării.

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

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

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

16. IMPRUMUTURI

Aceasta nota furnizeaza informatii cu privire la termenii contractuali ai imprumuturilor purtatoare de dobanda ale Societații, evaluate la cost amortizat. Pentru mai multe informatii cu privire la expunerea Societații la riscul de rata a dobanzii, riscul valutar si riscul de lichiditate, a se vedea Nota 24.

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	-	-
Obligațiuni emise	115.723	114.100
	115.723	114.100
Datorii pe termen scurt		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	-	26.788
Împrumuturi pe termen scurt	1.765	1.998
	1.765	28.786

Termenii si scadentele împrumuturilor

Termenii si condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului, în moneda originala	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
Bucharest Stock					
Exchange S.A	EUR	12.12.2022	12.525	58.902	57.128
Piraeus Bank	RON	28.07.2020	32.730	-	16.103
Banca Transilvania	RON	28.02.2020	24.183	-	12.683
Libra Internet Bank	RON	17.06.2020	19.700	-	-

Rata dobânzii la care se împrumută societatea este între 5,3% și 7,05% pentru creditele în RON.

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 si o valoare nominală totală de 12.000 mii EUR, emise în formă materială, către doua fonduri de investitii administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 si 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.

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 Societații, 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.

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

16. IMPRUMUTURI (continuare)

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% denuminate în EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominală totală de 12.525 mii EUR.

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

17. 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	3.225	5.161
Avansuri primite de la clienți	1.721	2.289
Dividende de plată	199	98
Datorii în relație cu partii afiliate	275	1.838
Alte datorii	19.117	2.689
	24.537	12.075
	24.867	13.226

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

Veniturile recunoscute în exercițiul financiar curent, care au fost incluse în soldul avansurilor primite de la clienți raportate la începutul perioadei au fost în valoare de 6.136 mii RON (2018: 1.245 mii RON). În perioada de raportare curentă nu au existat venituri recunoscute aferente obligațiilor de îndeplinire respectate într-un exercițiu anterior.

18. 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	259	307
Provizioane reluate în cursul perioadei	-	1	1
Sold la 31 decembrie 2019	319	588	907

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

19. VENITURI

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

	2019	2018
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	156.568	101.232
Alte venituri	127	237
	156.695	101.469
Venituri nete din chirii	2019	2018
Venituri din chirii	396	1.542
venituri din refacturarea utilităților	3.984	3.795
Cheltuieli din exploatare legate direct de proprietățile închiriate	(4.308)	(3.359)
	72	1.978

20. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	2019	2018
Consumabile	452	978
Servicii prestate de terti	7.437	7.385
Costuri cu personalul	12.040	11.937
	19.929	20.300

Taxele percepute de Deloitte România pentru serviciile furnizate în 2019 cuprind 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.

21. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	2019	2018
Alte venituri din exploatare	(3.727)	(3.089)
Cheltuieli cu chiriile	541	2.448
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	(122)	1.017
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	187	381
Alte cheltuieli din exploatare	6.630	2.545
	3.509	3.302

22. COSTURI/VENITURI DE/DIN FINANȚARE

	2019	2018
Cheltuieli cu dobânzile	9.095	8.654
Venituri din dobânzi	(4.450)	(1.581)
Rezultat din schimbul valutar	2.505	185
	7.150	7.258

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

23. IMPOZIT PE PROFIT

Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	2019	2018
Venit / (Cheltuiala) din/cu impozitul pe profit amânat, net	21.042	3.488
Impozit pe profit	7.928	3.799
Total cheltuieli cu impozitele	28.970	7.287

Reconcilierea cotei de impozitare efective

	2019	2018
Profit înainte de impozitare	183.109	27.274
Impozitul pe profit calculat utilizând cota de impozitare locala a entităţii	-16% (29.297)	-16% (4.364)
Cheltuieli si ajustări nedeductibile	15% 2.019	13% 3.904
Venituri neimpozabile	15% (1.692)	30% (6.827)
Recunoaşterea unor pierderi fiscale nerecunoscute anterior		-
	16% (28.970)	9% (7.287)

Diferente temporare cumulative ce genereaza impozit amanat

	31 decembrie 2019		31 decembrie 2018	
	Diferente temporare cumulative	Datorii/ (creante) privind impozitul amanat	Diferente temporare cumulative	Datorii/ (creante) privind impozitul amanat
Imobilizari corporale	(1.393)	(223)	(1.481)	(237)
Investitii imobiliare	312.855	50.048	177.067	28.331
Stocuri	(14.706)	(2.343)	(10.175)	(1.628)
Creante comerciale si alte creante	(4.838)	(774)	(5.505)	(801)
	291.918	46.707	160.281	25.665
Pierderi fiscale care au generat impozit amanat	(4.101)	(656)	(4.101)	(656)
	287.817	46.051	156.180	25.009

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

23. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

(i) 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	28.311	21.737	-	50.048	-	50.048
Creante comerciale si alte creante	(801)	27	-	(774)	(774)	-
Stocuri	(1.608)	(735)	-	(2.343)	(2.343)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Creante)/ datorii fiscale nete	25.009	21.042	-	46.051	(3.997)	50.048
	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	24.577	3.734	-	28.311	-	28.311
Creante comerciale si alte creante	(1.067)	266	-	(801)	(801)	-
Stocuri	(1.453)	(164)	-	(1.608)	(1.608)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Creante)/ datorii fiscale nete	21.210	3.799	-	25.009	(3.302)	28.311

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

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Societatea este expusă la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

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

(a) Riscul de credit

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

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

	Nota	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Creanțe comerciale și alte creanțe	11	91.938	60.287
Numerar și echivalente de numerar	13	35.357	26.676
		127.295	86.963

Creanțe comerciale și alte creanțe

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

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

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

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – 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	91.938	60.287
	91.938	60.287

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	91.998	-	91.998	53.641	-	53.641
Restante intre 1-30 de zile	710	-	710	2.378	-	2.378
Restante intre 31-90 de zile	278	-	278	1.611	-	1.611
Restante intre 91-120 de zile	(127)	-	(127)	38	-	38
Restante intre 121-365 de zile	25	-	25	563	(382)	180
Restante mai mari de un an	2.744	(3.692)	(948)	4.356	(3.467)	88
	95.629	(3.692)	91.938	62.586	(3.850)	58.737

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.

Societatea 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, Societatea a detinut numerar si echivalente de numerar in suma de 35.357 mii RON (31 decembrie 2018: 26.676 mii RON), 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
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

(b) Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul ca Societatea sa intampine dificultati in indeplinirea obligatiilor asociate datoriilor financiare care sunt decontate in numerar sau prin transferul altui activ financiar. Abordarea Societății 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 Societății.

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	117.488	117.488	1.765	115.723	-	-
Datorii comerciale si alte datorii	24.867	24.867	24.536	331	-	-
	142.355	142.355	26.301	116.054	-	-
	<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	142.886	142.886	28.786	114.100	-	-
Datorii comerciale si alte datorii	13.226	13.226	12.075	1.151	-	-
	156.112	156.112	40.861	115.251	-	-

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

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

(c) Riscul de piata

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

Riscul valutar

Societatea este expusă riscului valutar datorita vanzarilor, achizițiilor si altor imprumuturi care sunt exprimate intr-o alta valuta decat cea functionala a entitatilor Societății (leul romanesc), in primul rand euro.

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

In mii RON

31 decembrie 2019

Active monetare

Numerar si echivalente de numerar

1.436

1.436

Datorii monetare

Imprumuturi

117.488

117.488

Expunere neta

(116.052)

31 decembrie 2018

Active monetare

Numerar si echivalente de numerar

14.707

14.707

Datorii monetare

Imprumuturi

114.100

114.100

Expunere neta

(99.393)

Societatea nu a incheiat 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
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

(c) Riscul de piata (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	4,7452	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	(116.052)	11.605	(11.605)	(99.393)	9.939	(9.939)
Impact	(11.605)	(11.605)	11.605	(9.893)	(9.893)	9.893

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

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – 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	91.938	-	-	91.938	60.287	-	-	60.287
Numerar si echivalente de numerar	35.357	-	29.903	5.454	26.676	-	15.002	11.674
	127.295	-	29.903	97.392	86.963	-	15.002	71.961
Datorii monetare								
Imprumuturi	117.488	-	117.488	-	142.886	28.786	114.100	-
Datorii comerciale si alte datorii	24.867	-	-	24.867	13.226	-	-	13.226
	148.913	-	117.488	24.867	156.112	28.786	114.100	13.226

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

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

La data raportarii, profilul expunerii la riscul de rata a dobanzii aferent instrumentelor financiare purtatoare de dobanda, raportat catre conducerea Societății a fost urmatorul:

	Valoare contabila	
	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
Instrumente cu rata fixa		
Active financiare	29.903	15.002
Datorii financiare	(117.488)	(114.100)
	(87.585)	(99.098)
Instrumente cu rata variabila		
Datorii	-	(28.786)
	-	(28.786)

Analiza de senzitivitate a valorii juste pentru instrumentele cu rata de dobanda fixa

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

25. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

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

26. CONTINGENȚE

Litigii

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

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

Având în vedere informațiile existente, conducerea Societății considera ca nu exista litigii în curs semnificative, cu excepția litigiilor descrise mai jos.

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

26. CONTINGENȚE (continuare)

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

Societatea si una dintre filialele sale (Clearline Development and Management SRL) sunt parti in doua 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 si filiala sa solicita rambursarea sumelor provenite din investițiile realizate de Societate si subsidiara sa pentru proiectul Lomb la care CLC nu a contribuit cu teren, astfel Societatea aflându-se in situația in care proiectul, si 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 in baza caruia Societatea solicita rezilierea contractului-cadru nr. 55423/04.07.2007 incheiat între CLC si Societate. In plus, Societatea solicita despagubiri evaluate provizoriu la suma de 4.008 mii lei si respectiv dobanzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului pana la achitarea efectiva a sumelor.

Pe rolul Tribunalului Comercial Arges a fost înregistrat dosarul 1032/1259/2012 in baza caruia subsidiara Societatii, Clearline Development and Management SRL, solicita CLC la plata de despagubiri estimate provizoriu la suma de 17.053 mii lei si dobanzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului pana la data formularii cererii de chemare in judecata, in suma estimata de 500 mii lei.

Filiala sa a înregistrat aceste lucrari efectuate in categoria Stocuri. Pana la data aprobarii acestor situatii financiare individuale, instantele au dispus pregatirea unor expertize tehnice de urbanism prin care s-a determinat valoarea investitiilor efectuate de catre Societate si subsidiara sa. Pe baza primelor expertize efectuate, atat subsidiara Societatii, cat si Societatea, au înregistrat pierderi din depreciere a stocurilor pana la valorile stabilite prin expertizele deja efectuate, fara a înregistra active contingente.

Pe parcursul anului 2019, in ambele dosare, au fost efectuate acte de procedura cu privire la administrarea probelor cu expertiza tehnica, succedate de obiectiuni si/sau cereri de refacere a acestor lucrari de specialitate, care au amanat finalizarea administrarii probatoriului pana la data prezentei raportari. In prezent, in cele doua dosare se administreaza proba cu expertiza contabila.

In anul 2019, Societatea a decis sa reclasifice terenurile din Barbu Vacarescu (2,63 ha) si Blvd. Prelungirea Ghencea – Timisoara (15,55 ha) din stocuri in investitii imobiliare. Decizia a fost luata in urma analizei litigiilor care vizeaza aceste terenuri (detalii nota 24) care a aratat ca o decizie legala definitiva si irevocabila ar fi de asteptat in viitorul indepartat. Ca atare, Compania ar trebui sa analizeze conditiile pietei din acel moment pentru a decide cea mai buna utilizare a terenului, si anume daca va fi folosit pentru a construi pentru a vinde sau pentru a construi pentru a inchiria.

Avand in vedere cele de mai sus, Societatea considera ca la sfarsitul anului 2019 exista dovezi suficiente ca utilizarea viitoare a terenului este incerta si, astfel, terenul trebuie clasificat ca si investitii si nu ca stocuri, in conformitate cu prevederile IAS 40 privind “terenurile detinute pentru o utilizare viitoare in prezent nedeterminata.

b) Barbu Vacarescu

In 2014, Societatea a achizitionat 1/3 din titlul de proprietate pe 5 loturi de teren cu o suprafata totala de 78.970 mp, situata in Barbu Vacarescu, Bucuresti. Celelalte 2/3 din titlul de proprietate asupra loturilor au fost achizitionate de Cefin Real Estate Development BV (“Cefin”).

Impact a intentat o acțiune în instanță împotriva Cefin Real Estate Development BV („Cefin”) pentru dezmembrarea și identificarea în Cartea Funciară a terenului deținut de Impact în Barbu Văcărescu (2,6 ha). Impact și Cefin dețin un teren de aproximativ 10,5 ha, din care 2,6 ha sunt deținute de Impact, iar restul este deținut de Cefin. În dosar, mostra a fost certificată prin expertiză topografică, solicitată de 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 expertiza topografică si geotehnica la solicitarea Cefin.

26. CONTINGENȚE (continuare)

b) Barbu Vacarescu (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 Judecătoriei Sector 2 București. Judecata este în faza de fond, iar probatoriul de administrat este complex. Pana la aceasta data 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 servitutile 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.

On 28.02.2020, 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.

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

27. ENTITĂȚI AFILIAȚI

Filialele Societății

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

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

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile afiliate la și pentru anii încheiați la 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018.

	Tranzacții pentru anul încheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
	2019	2018	2019	2018
Vânzarea de bunuri și servicii				
Filială				
Actual Invest House	1,602	25	7	20
Clearline Development and Management	12	7	61	53
Bergamot Developments	1,429	1.315	708	1.878
Bergamot Developments Phase II	6	6	0	-
Impact Finance	52	43	8	-
GreenField Rent	-	-	1	-
	3.102	1.396	786	1.951

	Valoarea tranzacțiilor pentru anul încheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
	2019	2018	2019	2018
Achiziții de bunuri și servicii				
Filială				
Actual Invest House	1.283	1.622	327	1.837
Impact Finance	18	2	3	-
	1.301	1.624	330	1.837

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

27. ENTITĂȚI AFILIAȚE (continuare)

Filialele Societății (continuare)

Împrumuturi acordate	Sold la 31 decembrie	
	2019	2018
Filială		
Clearline Development and Management	65	15
Bergamot Developments	56.758	30.550
Bergamot Developments Phase II	17.392	16.163
Impact Finance	85	35
	74.300	46.763

Dobândă	Sold la 31 decembrie	
	2019	2018
Filială		
Clearline Development and Management	3	
Bergamot Developments	5.212	2.014
Bergamot Developments Phase II	1.690	615
	6.905	2.629

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 Societății, sunt în valoare de 2.145 mii RON.

Începând cu decembrie 2019, compania a implementat o schemă de stimulare bazată pe acțiuni pentru management și alți angajați, incluzând un număr total de 1,2 milioane de acțiuni care vor fi acordate pe o perioadă de 1 an.

28. REZULTATUL PE ACȚIUNE

	2019	2018
Profit aferent perioadei	154.139	19.987
Numărul de acțiuni ordinare la începutul și sfârșitul perioadei	274.444	277.867
Rezultat de baza pe acțiune (lei/ acțiune)	0.56	0.07

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

29. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Societății nu considera ca exista evenimente ulterioare 31 decembrie 2019 pana la data aprobarii acestor situatii financiare individuale care ar necesita ajustarea lor.

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.

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 Constanta 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 de continuitate.

Situațiile financiare individuale 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 SA

Sediu: Willbrook Platinum Business & Convention Center, Șoseaua București – Ploiești, Nr. 172-176, Clădirea A, Etaj 1, București, Sector 1,
cod poștal 015016, Telefon: 021– 230.75.70/71/72, Fax: 021– 230.75.81/82/83

Capital social subscris și integral vărsat: 274.443.532 RON

Înmatriculat la O.R.C. de pe lângă T.M.B. sub nr. J40/7228/2018, C.I.F. RO 1553483

DECLARATIE

Subsemnatii Mihaela Iuliana Urda, in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie, Sorin Apostol, in calitate de Director General si Giani Iulian Kacic, în calitate de Director Financiar al Impact Developer & Contractor S.A. (in continuare „Societatea”), avand în vedere art. 63 din Legea nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata si art. 223 din Regulamentul ASF nr.5/2018 privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare,

Prin prezenta declaram ca, dupa cunostintele noastre, situatiile finaciar-contabile anuale (individuale si consolidate) la 31 decembrie 2019 intocmite in conformitate cu standardele contabile aplicabile ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale Societatii si respectiv ale subsidiarelor sale incluse in procesul de consolidare a situatiilor financiare, si Rapoartele Consiliului de Administratie (asupra situatiilor financiare consolidate intocmite în conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiară, astfel cum este prevazut in Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 2844/2016 cu modificarile si clarificarile ulterioare) cuprind o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor Societatii si respectiv ale subsidiarelor sale incluse in procesul de consolidare a situatiilor financiare, precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate.

Presedinte al Consiliului de Administratie

Mihaela Iulia Urda

Director General

Sorin Apostol

Director Financiar

Giani Iulian Kacic

DECLARATIE

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

S-au intocmit situatiile financiare anuale consolidate la 31/12/2019 pentru :

Entitate: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

Judetul: 40--BUCURESTI

Adresa: localitatea BUCURESTI, Sos. Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1, tel. 0212307570

Numar din registrul comertului: J40/7228/2018

Forma de proprietate: 34--Societati comerciale pe actiuni

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

Cod unic de inregistrare: 1553483

Subsemnata Mihaela Iuliana Urda,

conform art.10 alin.(1) din Legea contabilitatii nr.82/1991, avand calitatea de Presedinte al Consiliului de Administratie al Impact Developer& Contractor imi asum raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale consolidate la 31/12/2019 si confirm urmatoarele:

a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale consolidate sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile.

b) Situatiile financiare anuale consolidate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.

c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Semnatura

DECLARATIE

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

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31/12/2019 pentru:

Entitate: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

Judetul: 40--BUCURESTI

Adresa: localitatea BUCURESTI, Sos. Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1,
tel. 0212307570

Numar din registrul comertului: J40/7228/2018

Forma de proprietate: 34--Societati comerciale pe actiuni

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

Cod unic de inregistrare: 1553483

Subsemnata Mihaela Iuliana Urda,

conform art.10 alin.(1) din Legea contabilitatii nr.82/1991, avand calitatea de Presedinte al Consiliului de Administratie al SC Impact Developer& Contractor imi asum raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale individuale la 31/12/2019 si confirm urmatoarele:

a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile.

b) Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.

c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Semnatura