

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
<p>Evaluarea investițiilor imobiliare</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Procedurile noastre de audit cu privire la evaluarea de către conducere a investițiilor imobiliare au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Transferuri în și din categoria Investițiilor Imobiliare</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Procedurile noastre de audit efectuate pentru a stabili caracterul adecvat al transferurilor au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>Litigii</p> <p>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.</p> <p>Datorită semnificației judecăților necesare și semnificației litigiilor în desfășurare, considerăm că acesta este un aspect cheie al auditului.</p>	<p>Procedurile noastre de audit cu privire la evaluarea de către conducere a litigiilor au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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:

- a) 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;
- b) 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 îndoiele 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 guvernarea, 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 guvernarea 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 guvernarea, 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)

	Nota	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
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)

	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2019</u>	<u>31 decembrie 2018</u>
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)


Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

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 constat in principal in dezvoltarea proiectului rezidential Greenfield din Bucuresti si Boreal Plus din Constanta.

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

2. CONSILIUL DE ADMINISTRATIE

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 delegă 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 perioadă 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.

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)

(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 raportat.

Terenul nu se amortizează.

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

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

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

- | | |
|----------------------------------------------------|-----------|
| • construcții | 40 de ani |
| • instalații, echipamente și mijloace de transport | 3-5 ani |
| • 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.

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)

(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 și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar cuprind numerarul deținut de IMPACT, precum și depozitele bancare pe termen scurt cu scadență inițială de mai puțin de 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 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.

(i) Dividende

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

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)

(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 denumite 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.

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)

(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 catre furnizori. Societatea refactureaza utilitatile adaugand o marja de profit, sub forma unor costuri de administrare. Aceste venituri se refera la proprietatile inchiriate, la proprietatile 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 expusă Societatea în timpul sau la sfârșitul perioadei de raportare. Riscul financiar cuprinde riscul de piață (inclusiv riscul de rată a dobânzii și alte riscuri de preț), riscul de credit și riscul de lichiditate. Obiectivele principale ale funcției de administrare a riscului financiar sunt stabilirea limitelor de risc și - apoi asigurarea că expunerea la riscuri rămâne în aceste limite.

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

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

Societatea estimeaza ca aceste modificari 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 depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2019	10.633	2.120	945	-	12.902
Amortizarea in cursul anului	304	304	65	-	674
(Reluarea)/Pierderi din depreciere	(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 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 instanță, 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

Investițiile 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.	<ul style="list-style-type: none">● 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
Produce 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	Depreciere	
Actual Invest House	6.23%	110	(110)	-
Clearline Development and Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developments	99%	41.791	-	41.791
Bergamot Developments Phase II	99%	1	-	1
Impact Finance	99%	1	-	1
Greenfield Rent	99%	1	-	1
		64.324	(8.133)	56.191

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			Valoare contabilă
	Procent deținere	Valoarea brută	Depreciere	
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 pătrați, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima fază 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

	<u>Pe termen scurt</u>		<u>Pe termen lung</u>	
	<u>31-Dec-19</u>	<u>31-Dec-18</u>	<u>31-Dec-19</u>	<u>31-Dec-18</u>
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	-	-
	<u>91.938</u>	<u>41.244</u>	<u>-</u>	<u>19.043</u>

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

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

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 contabila 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 împrumuturilor purtatoare de dobanda ale Societății, evaluate la cost amortizat. Pentru mai multe informatii cu privire la expunerea Societății 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, in 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 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.

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 obligațiilor 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 datorilor 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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	156.568	101.232
Alte venituri	127	237
	<u>156.695</u>	<u>101.469</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Venituri nete din chirii		
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)
	<u>72</u>	<u>1.978</u>

20. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
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
	<u>3.509</u>	<u>3.302</u>

22. COSTURI/VENITURI DE/DIN FINANȚARE

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

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 la 31 decembrie		
	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut in rezultatul curent	Recunoscut in alte elemente ale rezultatului global	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 piata

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

Societatea nu are angajamente formale pentru a combate riscurile financiare. In ciuda inexistentei angajamentelor formale, riscurile financiare sunt monitorizate de managementul de top, punandu-se accent pe nevoile Societății pentru a compensa eficient oportunitatile si amenintarile.

Politicile Societății de gestionare a riscului sunt definite astfel incat sa asigure identificarea si analiza riscurilor cu care se confrunta Societatea, 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 Societății. Societatea, 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 Societatea 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 Societății.

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	91.938	60.287
Numerar si echivalente de numerar	13	35.357	26.676
		127.295	86.963

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

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 create la data raportarii in functie de regiunea geografica a fost:

	<u>31 decembrie 2019</u>	<u>31 decembrie 2018</u>
Romania	91.938	60.287
	<u>91.938</u>	<u>60.287</u>

Situatia vechimii creantelor la data raportarii a fost:

	<u>31 decembrie 2019</u>			<u>31 decembrie 2018</u>		
	<u>Valoarea bruta</u>	<u>Ajustare pentru depreciere</u>	<u>Valoarea neta</u>	<u>Valoarea bruta</u>	<u>Ajustare pentru depreciere</u>	<u>Valoarea neta</u>
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
	<u>95.629</u>	<u>(3.692)</u>	<u>91.938</u>	<u>62.586</u>	<u>(3.850)</u>	<u>58.737</u>

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 datorilor 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 datorilor 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 și altor împrumuturi care sunt exprimate într-o altă valută decât cea funcțională a entităților Societății (leul românesc), în primul rând euro.

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

In mii RON

31 decembrie 2019

Active monetare

Numerar și echivalente de numerar

1.436

1.436

Datorii monetare

Împrumuturi

117.488

117.488

Expunere netă

(116.052)

31 decembrie 2018

Active monetare

Numerar și echivalente de numerar

14.707

14.707

Datorii monetare

Împrumuturi

114.100

114.100

Expunere netă

(99.393)

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

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:

	<u>31 decembrie 2019</u>	<u>Mediu pentru 2019</u>	<u>31 decembrie 2018</u>	<u>Mediu pentru 2018</u>
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.

	<u>31 decembrie 2019</u>			<u>31 decembrie 2018</u>		
	<u>Valoare contabila</u>	<u>Efectul deprecierii</u>	<u>Efectul aprecierii</u>	<u>Valoare contabila</u>	<u>Efectul deprecierii</u>	<u>Efectul aprecierii</u>
Active si datorii monetare EUR	(116.052)	11.605	(11.605)	(99.393)	9.939	(9.939)
Impact	<u>(11.605)</u>	<u>(11.605)</u>	<u>11.605</u>	<u>(9.893)</u>	<u>(9.893)</u>	<u>9.893</u>

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				
	<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	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	<u>(117.488)</u>	<u>(114.100)</u>
	<u>(87.585)</u>	<u>(99.098)</u>
Instrumente cu rata variabila		
Datorii	<u>-</u>	<u>(28.786)</u>
	<u>-</u>	<u>(28.786)</u>

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 in litigii in 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 in vedere informațiile existente, conducerea Societății considera ca nu exista litigii in 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 și geotehnica la solicitarea Cefin.

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)

b) Barbu Vacarescu (continuare)

In anul 2107 Impact a decis formulare unei actiuni privind iesirea din indiviziune cu privire la acest teren, in vederea individualizarii unui drept de proprietate exclusiv asupra unei suprafete de teren de aproximativ 2,6 ha. Actiunea face obiectul dosarului nr.5642 / 300/2017 inregistrat pe rolul Judecatoriei Sector 2 Bucuresti. Judecata este in faza de fond, iar probatoriul de administrat este complex. Pana la aceasta data s-au efectuat: expertiza topografica si expertiza geotehnica.

Prin expertiza topografica, s-a urmarit in principal efectuarea unor propuneri de lotizare in natura, cotele de coproprietate si servitutile urbanistice si vecinatatile existente. Intrucat au fost identificate suprapuneri cadastrale intre loturile ce au facut obiectul expertizei topografice, s-a procedat la actualizarea cartilor funciare.

Durata procesului va putea fi considerabil prelungita in situatia in care instanta va incuviinta proba cu expertiza evaluatorie. La momentul pronuntarii hotararii judecatoresti, instanta va trebui sa procedeze la partajarea loturilor tinand cont de cotele de proprietate detinute de fiecare parte, dar si aspecte legate de localizarea, identificarea si evaluarea loturilor. Urmatorul 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 Bucuresti s-a pronuntat la data de 22.11.2019 si a admis acțiunea formulată de reclamanta IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA în contradictoriu cu Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice și Municipiul București. Tribunalul Bucuresti 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.

In data de 10.02.2020 Tribunalul Bucuresti a remis catre cele 2 parti implicate hotararea motivarii sentintei. 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 Roman prin Ministerul Finantelor Publice si Primaria Municipiului Bucuresti au facut apel la sentinta comunicata.

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

27. ENTITĂȚI AFILIATE (continuare)

Filialele Societății (continuare)

	Sold la 31 decembrie	
	2019	2018
Împrumuturi acordate		
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

	Sold la 31 decembrie	
	2019	2018
Dobândă		
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 ACTIUNE

	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 sa 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 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 Kadic,
Director Financiar


Iuliana Mihaela Urda,
Presedinte CA