



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

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

Capital social subscris și integral vărsat: 274.443.532 RON.

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



Raport Trimestrial Trimestrul III 2019

Data raportului: 14.11.2019

Denumirea entitatii emitente: **SC IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA**

Sediul social: Willbrook Platinum Business & Convention Center,

Sos. București – Ploiești, Nr. 172-176, Clădirea A, Et. 1, București, Sect. 1, cod poștal 015016

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

Capital social subscris și integral vărsat: 274.443.532 RON

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

PRIMELE 9 LUNI DIN 2019 ("9M 2019") – ASPECTE PRINCIPALE

- **334** de contracte de pre-vanzare și rezervări la 30 septembrie 2019 estimat a se transforma în venituri în 2019 și 2020
- **210** locuințe vandute (19.397 mp suprafața construită, din care 19.172 mp aferenți apartamentelor și 225 mp aferenți unei case)
- **192** apartamente livrate în Greenfield în august 2019 (ultima fază din Ansamblul Platanilor)
- Continuarea procedurilor pentru obținerea noului PUZ pentru Greenfield IV (Ansamblul Teilor) și Greenfield V; Greenfield IV va include Greenfield Plaza, un centru comercial și de recreere
- Identificarea soluțiilor de încadrare a etapelor următoare de dezvoltare a Greenfield în categoria clădirilor verzi și identificarea surselor de finanțare adecvate
- Semnarea primelor contracte de închiriere pentru spațiile comerciale ce vor fi construite în zona comercială Greenfield Plaza
- Continuarea construcției pentru prima fază a proiectului Luxuria Domenii Residence ("Luxuria"), și anume **232** de apartamente estimat să fie finalizate în trimestrul IV al anului 2019 și livrate cumpărătorilor în primul trimestru al anului 2020
- Începerea lucrărilor pentru a doua fază a proiectului Luxuria, și anume **268** de apartamente estimat a se finaliza în trimestrul III al anului 2020
- Finanțarea celei de-a doua faze a proiectului Luxuria de la UniCredit Bank (20,7 mil EUR, reprezentând 65% din costurile acestei faze); contractul de împrumut a fost semnat în octombrie 2019
- Prospectarea pletel pentru finanțarea celei de-a treia faze a proiectului Luxuria
- Obținerea PUZ și demararea procedurilor pentru a obține autorizația de construcție pentru proiectele rezidențiale care vor fi dezvoltate în Constanța
- Identificarea unor locații / terenuri în București și în alte orașe din țară pentru dezvoltări viitoare (e.g. Timișoara, Cluj, Iași)
- Implicare activă și susținută în evenimente sportive și acțiuni de Corporate Social Responsibility ("CSR")

PRINCIPALII INDICATORI DE PERFORMANTA FINANCIARA - CONSOLIDAT

mii LEI	9M 2019	9M 2018	Var %	Q3 2019	Q3 2018	Var %
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	100.550	61.865	63%	21.019	19.974	5%
Profit brut	47.509	28.919	64%	10.325	9.573	8%
Marja bruta %	47.2%	46.7%	1%	49%	48%	2%
Cheltuieli operationale	(19.733)	(19.769)	(0%)	(6.862)	(6.315)	9%
Cheltuieli operationale % din venituri	20%	32%	(39%)	33%	32%	3%
EBITDA	28.398	9.827	189%	3.649	3.481	5%
Marja EBITDA %	28%	16%	78%	17%	17%	(0%)
EBIT	27.682	8.644	220%	3.664	3.397	8%
Marja EBIT %	28%	14%	97%	17%	17%	3%
Rezultat net	18.494	561	3195%	2.018	501	302%
Marja rezultatului net	18%	1%	1927%	10%	3%	282%

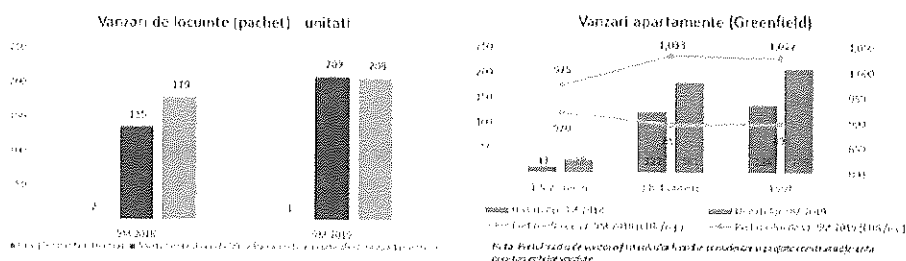
Rezultatele înregistrate în 9M 2019 au fost sustinute de cresterea volumelor pentru vanzarile de apartamente aferente proiectului Greenfield Baneasa Residence („Greenfield”), ceea ce a condus la imbunatatirea indicatorilor financiari fata de 9M 2018, avand in vedere structura preponderent fixa a costurilor de operare.

In septembrie 2019 a inceput reflectarea in venituri a pre-vanzarilor aferente ultimei faze din Greenfield III, 18 din cele 192 de apartamente finalizate in august 2019.

In 9M 2019 o influenta negativa asupra rezultatului net au avut-o costurile financiare din cauza inregistrarii unor cheltuieli din diferente de curs nerealizate aferente in special reevaluarii obligatiunilor (c. 24.5 mEUR) la sfarsitul lunii ianuarie 2019 cand cursul de schimb a crescut la 4,7348 RON/EUR de la 4.6639 la 31 decembrie 2018 (c. 1.7 mLEI). De asemenea, Societatea a inregistrat si platit in 9M 2019 impozit pe profit de 4,84 mLEI (9M 2018: 2,43 mLEI).

VANZARI DE LOCUINTE

In 9M 2019, vanzarile au atins un numar de 210 locuinte (apartamente si case, plus parcarile si terenurile curte aferente pachetului; 137 in 9M 2018) si 20 locuri de parcare (6 in 9M 2018). Apartamentele vandute in 9M 2019 au totalizat o suprafata construita de 19.172 mp, cu 45% mai mare decat cea a locuintelor vandute in 9M 2018 (13.201 mp).



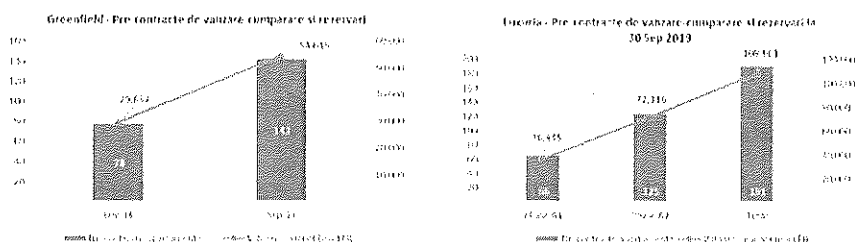
Din totalul locuintelor vandute in Greenfield, in 9M 2019, 5 apartamente (590 mp) s-au vandut in Ansamblul Salcamilor, 204 apartamente (18.582 mp) in Ansamblul Platanilor si o casa in Constanta. In 9M 2018, din totalul locuintelor vandute, 39 apartamente (4.157 mp) s-au vandut in Ansamblul Salcamilor, 95 apartamente (8.913 mp) s-au vandut in Ansamblul Platanilor, 1 apartament in Greenfield I, o casa in Oradea si una in Constanta.

Atat volumul cat si pretul de vanzare au avut o influenta pozitiva asupra valorii vanzarilor. Valoarea medie a unei tranzactii pentru apartamente (inclusiv valoarea parcarilor si a terenurilor curte aferente) a crescut cu c. 3,8%, de la aproximativ 96.721 EUR in 9M 2018, la 100.353 EUR in 9M 2019.

Pre-vanzari de locuinte

Pe langa cele 210 de contracte de vanzare-cumparare, a caror valoare este reflectata in venituri in 9M 2019, la 30 septembrie 2019 erau semnate contracte de pre-vanzare si rezervari pentru 334 de apartamente din Greenfield si Luxuria cu o valoare de c. 163,5 mLEI, estimat ca se vor transforma in venituri astfel:

- Trimestrul IV 2019 & Trimestrul I 2020 : c. 54,6 mLEI aferenti a 143 de contracte de pre-vanzare si rezervari pentru apartamentele deja finalizate (Greenfield II si Greenfield III), din care 105 contracte de pre-vanzare si rezervari aferente ultimei etape din Greenfield III finalizata la sfarsitul perioadei (192 apartamente in total, din care pentru 18 apartamente au fost incheiate contracte de vanzare-cumparare in 9M 2019);
- Prima jumatate a anului 2020: c. 72,1 mLEI aferenti primei faze a proiectului Luxuria;
- A doua jumatate a anului 2020: c. 36,8 mLEI aferenti celei de-a doua faze a proiectului Luxuria.



Suplimentar fata de contractele de pre-vanzare si rezervari prezentate mai sus, pe data de 30 septembrie 2019, au fost incheiate contracte de pre-vanzare pentru 28 de apartamente aferente proiectului Luxuria cu o valoare totala a pachetului de c. 17,5 mLEI (cate 14 apartamente si parcarile aferente pentru fiecare dintre primele doua faze ale proiectului Luxuria). Aceste contracte au intrat in vigoare la inceputul lunii octombrie 2019.

Greenfield (primele trei faze finalizate) – locuinte vandute pana la data de 30 septembrie 2019

La data de 30 septembrie 2019 erau contractate 2.297 apartamente (c. 90%) din cele 2.548 de apartamente deja construite aferente proiectului Greenfield. *[NB: Inclusiv contracte de pre-vanzare si rezervari deschise la 30 septembrie 2019]*

- **Greenfield I:** 680 de apartamente finalizate vandute Integral (cu exceptia a 3 apartamente care sunt inchiriate);
- **Greenfield II (Ansamblul Salcamlor):** pentru cele 924 de apartamente finalizate au fost incheiate 922 de contracte (99,8%), din care 920 de contracte de vanzare-cumparare si un numar de 2 promisiuni si rezervari;
- **Greenfield III (Ansamblul Platanilor):** pentru cele 944 de apartamente finalizate au fost incheiate 691 de contracte (c. 73,2%), din care 550 de contracte de vanzare-cumparare si un numar de 141 promisiuni si rezervari.

PRINCIPALII INDICATORI AI POZITIEI FINANCIARE – CONSOLIDAT

mii LEI	30-Sep-2019	31-Dec-2018	Variatie %
Active imobilizate, din care	235.938	225.241	5%
Investitii imobiliare	223.792	217.113	3%
Imobilizari corporale	6.562	6.855	(4%)
Active circulante, din care	482.768	422.310	14%
Stocuri	417.642	365.753	14%
Creante comerciale si alte creante	28.497	25.817	10%
Numerar si echivalente de numerar	36.628	30.740	19%
Total active	718.706	647.551	11%
Datorii, din care	266.078	200.745	33%
Imprumuturi bancare si obligatiuni	188.359	148.993	26%
Capitaluri proprii	452.628	446.807	1%
Total datorii si capitaluri proprii	718.706	647.551	11%

PROIECTE IN DEZVOLTARE

Activitatea Impact in primele 9 luni ale anului 2019 a fost dominata de dezvoltarea a doua proiecte rezidentiale in Bucuresti, si anume **Greenfield Residence Baneasa** si **Luxuria Domenii Residence**.

Luxuria Domenii Residence (Bucuresti)

Luxuria Domenii Residence este un concept nou de dezvoltare al Impact si se adreseaza segmentului premium al pietei rezidentiale. Proiectul Luxuria Domenii Residence a fost demarat in anul 2018, se va dezvolta pe o suprafata de c. 2,25 ha si va aduce pe piata 630 de apartamente, estimat a se livra dupa cum urmeaza: 232 de apartamente in trimestrul IV al anului 2019, 268 de apartamente in trimestrul III al anului 2020 si 130 de apartamente in a doua jumatate a anului 2021.

In 9M 2019 a fost continuata dezvoltarea / constructia pentru primele doua faze ale proiectului estimat a se finaliza in anul 2019/2020 (i.e. 232 apartamente – in trimestrul IV al anului 2019; 268 apartamente – in trimestrul III 2020).

Greenfield Baneasa Residence (Bucuresti)

In 9M 2019 au fost continuate lucrarile de constructie pentru ultimele 192 de apartamente (14.500 mp construiti) care au fost livrate in Ansamblul Platanilor (Greenfield III), in august 2019.

De asemenea, au fost continuate demersurile pentru obtinerea PUZ-ului pentru Greenfield IV (care va cuprinde c. 1.900 de apartamente) si Greenfield V (care va cuprinde peste 2.400 de apartamente). Greenfield IV va cuprinde complexul Greenfield Plaza care va include un Strip Mall, zona de office, zona de SPA si sala de sport. Aceste faze vor fi proiectate pentru a include facilitati Smart City si cladiri care sa respecte principiile de proiectare ale cladirilor verzi, minimizand consumurile de energie si utilizand energie din surse regenerabile care sa conduca la minimizarea amprentei de carbon aferente acestor faze.

Alte proiecte

Constanta – obtinerea PUZ si demararea procedurilor de obtinere a autorizatie de constructie pentru proiectului rezidential Boreal Plus, care va fi dezvoltat in Constanta (peste 640 apartamente si 19 case).

Bucuresti - continuarea demersurilor pentru actualizarea documentatiei tehnice privind proiectul rezidential ce va fi dezvoltat pe terenul in suprafata de aproximativ 26 ha detinut de Societate, localizat in Bucuresti, in zona Bd. Timisoara - Prelungirea Ghencea. Proiectul va cuprinde peste 1.400 de apartamente.

ACTIVITATEA CSR

2019 a insemnat pentru Impact intensificarea eforturilor de sustinere a actiunilor de responsabilitate sociala, in principal prin adoptarea unor cauze ce au ca obiectiv protejarea mediului inconjurator si promovarea unui stil de viata sanatos.

Sub umbrela brandului Greenfield, Impact si-a intensificat actiunile de intretinere si ecologizare in zona Padurii Baneasa. In 2019, impreuna cu comunitatea Greenfield a fost organizata o actiune de plantare a 1000 de stejari, la care au participat peste 100 de parinti si copii, ghidati de specialisti ai Romsilva, care au explicat atat procedura de plantare, dar si impactul benefic pe care il au astfel de actiuni. De asemenea, Impact a continuat actiunile de curatenie pe raza Padurii Baneasa, in cadrul initiativii „Marea Curatenie”.

Din dorinta de a motiva parintii si copiii sa faca mai mult sport in aer liber, Impact a reluat campaniile de responsabilizare si constientizare a importantei sportului pentru o viata sanatoasa continuand pozitionarea brandul Greenfield in segmentul brand-urilor asociate protejarii mediului si stilului de viata sanatos. Cu ajutorul a trei formatori de opinie din sfera parentala, mesajul Greenfield a ajuns la cat mai multi parinti, interesati de sanatatea copiilor lor si dornici de a se implica in activitati menite sa le imbunatateasca atat conditia fizica, dar si starea psihica.

In vara acestui an, Greenfield a organizat Cluburi de Birdwatching pentru a educa micii rezidenti si a-i ajuta sa constientizeze ca padurea existenta in vecinatate este o comoara inestimabila. Analiza faunei din Padurea Baneasa este un exercitiu necesar copiilor, pentru a cunoaste si a intelege mai bine ecosistemul, drepturile vietatilor si responsabilitatea cetatenilor de a proteja si ingriji natura.

In toamna acestui an, Greenfield a dat start-ul unui eveniment – manifest de plogging: Clean and Run, cea mai mare initiativa de alergare si curatare a Padurii Baneasa, care da ocazia participantilor sa faca sport in natura si, in acelasi timp, sa fie responsabili fata de mediu printr-o actiune civica, colectarea de gunoi din natura.

Clean and Run inseamna miscare si grija pentru mediu inconjurator, responsabilizare si spirit civic. Greenfield isi doreste ca plogging-ul sa devina un concept popular in Romania, practicat cat mai des, pentru un plus de sanatate si o natura curata, normala.

Promotor al sportului și a unui stil de viata sanatos

Brand-ul Greenfield promoveaza un stil de viata sanatos, activ, incurajeaza miscarea in aer liber, sustine sportul si participa cu mandrie la competitii sportive. In 2019, Greenfield a fost sponsor principal al Baneasa Forest Run, care a ajuns la a 4-a editie si s-a bucurat de prezenta a 1.500 de oameni. O alta competitie sportiva pe care Greenfield o sustine este Baneasa Race, care are deja 5 editii, ultimul eveniment adunand peste 1.200 de concurenti.

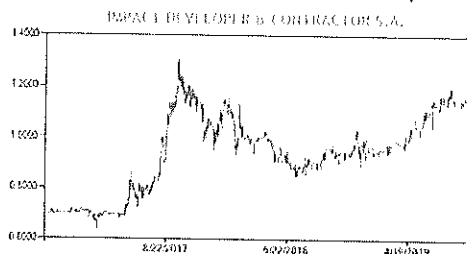
Cea mai populara competitie in care Greenfield a avut o cursa dedicata, Greenfield Relay, a fost in cadrul Bucharest Half Marathon, care a avut 18.000 de participantii.

In 2019 Greenfield a lansat o competitie sportiva de duathlon impreuna cu Road Grand Tour, prima editie a GREENFIELD DUO CHALLENGE fiind un real succes.

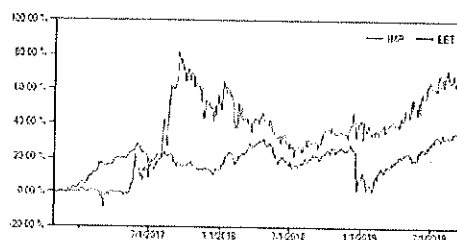
IMPACT PE PIATA DE CAPITAL

Impact Developer & Contractor este listata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996. Incepand cu anul 2006, actiunile sale, sunt cotate la categoria I a BVB, iar din Ianuarie 2015 actiunile Impact se tranzactioneaza la categoria Premium, in conformitate cu noua segmentare a BVB. In august 2019, ca urmare a hotararii AGEA din data de 24 aprilie 2019, capitalul social a fost redus cu 3.423 mii LEI ca urmare a anularii unui numar de 3.423.042 actiuni proprii dobandite de catre Societate. Astfel, numarul total de actiuni al Impact Developer & Contractor a fost redus de la 277.866.574 actiuni la 274.443.532 actiuni.

Evolutie pret actiune Impact (IMP) Oct 2016 – Sep 2019



Evolutie relativa IMP vs. indice BET Oct 2016 – Sep 2019



Nu exista restrictii la transferul de valori mobiliare, nu exista restrictii la drepturile de vot, nu exista detinatori de valori mobiliare cu drepturi speciale de control.

INDICATORI	31-Dec-17	31-Dec-18	30-Sep-19
Pret pe actiune (LEI)	1.05	0.99	1.16
Nr. de actiuni (Impact Developer & Contractor)	277,866,574	277,866,574	274,443,542
Capitalizare bursiera (LEI)	291,759,903	275,087,908	318,354,509
IFRS (consolidat)			
Profit net (LEI)	51,098,000	20,828,000	18,494,028
Activ net contabil ("NAV")	427,450,000	446,807,255	452,628,323
Castigul pe actiune (LEI)	0.18	0.07	0.07
NAV/Actiune (LEI)	1.54	1.61	1.65
EPRA* (consolidat)			
Activ net contabil ("NAV")	599,972,909	720,021,200	739,715,706
NAV/Actiune (LEI)	2.16	2.59	2.70

*European Public Real Estate Association

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

LEI	31-Dec-17	31-Dec-18	30-Sep-19
Activ Net Contabil conform situatiilor financiare IFRS	427,450,000	446,807,255	452,628,323
Include:			
i) Reevaluarea proprietatilor imobiliare dezvoltate	77,743,519	32,208,675	42,831,217
ii) Reevaluarea terenurilor incluse in stocuri	68,574,389	203,296,632	206,554,456
ii) Reevaluarea terenurilor incluse in mijloace fixe	-	7,760,639	7,753,710
Exclude:			
iv) Impozit amanat	26,205,000	29,948,000	29,948,000
Activ Net Contabil conform EPRA	599,972,909	720,021,200	739,715,706

i) Reevaluarea proprietatilor imobiliare dezvoltate pentru vanzare

Stocurile de produse finite (apartamente finalizate) au fost reevaluate la valoarea de piata la 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2018 de Colliers Valuation and Advisory. Cresterea / diferenta dintre valoarea de piata rezultata in urma reevaluarii si valoarea contabila (cea mai mica valoare dintre cost si valoarea realizabila neta) a fost inclusa in valoarea Activului Net Contabil conform EPRA. Pentru apartamentele care erau finalizate la sfarsitul anului 2018, la data de 30 septembrie 2019, au fost folosite valorile din raportul de evaluare Colliers la 31 decembrie 2018 – cel mai recent raport de evaluare al unui evaluator extern. Pentru apartamentele finalizate in august 2019 (ultima faza din Greenfield III – Ansamblul Platanilor) si aflate in stoc la 30 septembrie 2019, au fost folosite valorile estimate de vanzare.

ii) & iii) Reevaluarea terenurilor incluse in stocuri si mijloace fixe

Terenurile (atat cele incluse in investitiile imobiliare cat si cele incluse in stocuri si mijloace fixe) au fost reevaluate la 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2018 de Colliers Valuation and Advisory. Ajustarea a fost facuta pentru a reflecta valoarea de piata a terenurilor incluse in stocuri si mijloace fixe. Terenurile incluse in stocuri sunt evaluate in situatiile financiare IFRS la cea mai mica valoare dintre cost si valoarea realizabila neta. Terenurile incluse in mijloace fixe sunt evaluate in situatiile financiare IFRS la cost. Reevaluarea pentru terenurile incluse in investitiile imobiliare este reflectata in situatiile financiare IFRS, acestea fiind evaluate la valoarea de piata. La data de 30 septembrie 2019, au fost folosite valorile din raportul de evaluare Colliers la 31 decembrie 2018 – cel mai recent raport de evaluare al unui evaluator extern.

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

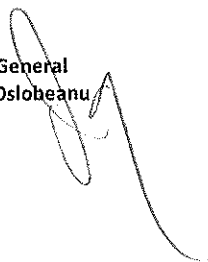
PERSPECTIVE PENTRU TRIMESTRUL IV AL ANULUI 2019

- Estimarea finalizarii primei faze a proiectului Luxuria in trimestrul IV (232 de apartamente);
- Estimare obtinere PUZ pentru Greenfield IV;
- Demararea procedurilor pentru inceperea in trimestrul IV a lucrarilor la ansamblul Boreal Plus din Constanta (peste 640 locuinte si 19 case);
- Inceperea negocierilor pentru finantarea celei de-a treia faza a proiectului Luxuria.


ENTITATILE CARE SE CONSOLIDEAZA

Situatiile financiare ale grupului Impact cuprind rezultatele Impact Developer & Contractor SA si pe cele ale subsidiarelor sale: Bergamot Developments SRL, Bergamot Developments Phase II SRL, Actual Invest House SRL, Impact Finance & Developments SRL si Clearline Development and Management.

Director General
Bogdan Oslobeanu



Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda



Director Financiar
Ghina Iulian Kacic

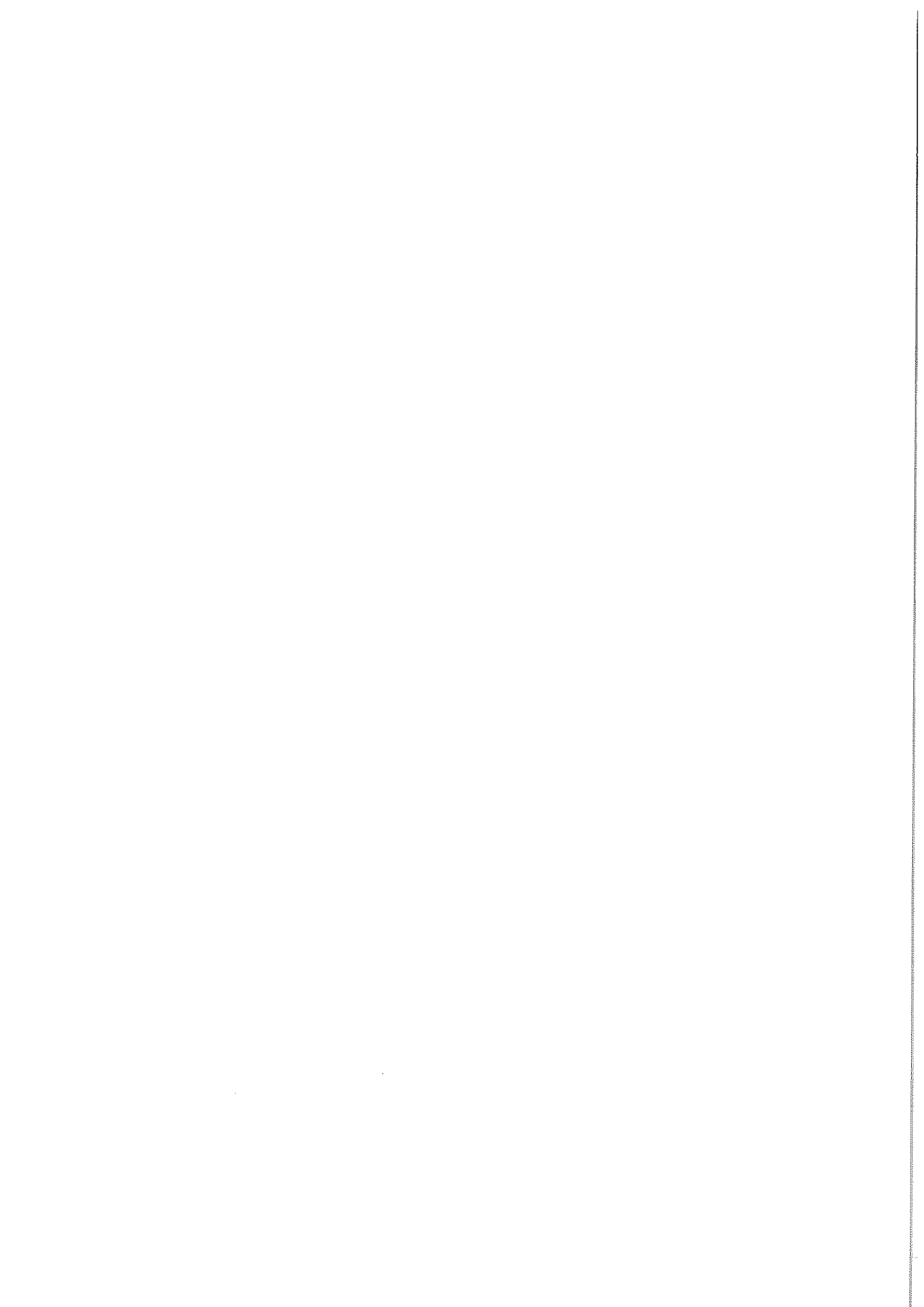


ANEXA 1 – CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE CONSOLIDAT – 9M 2019 (NEAUDITAT)

mil LEI	30-Sep-2019	30-Sep-2018
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	100.550	61.865
Costul proprietatilor imobiliare vandute	(53.041)	(32.947)
Profit brut	47.509	28.919
Venituri nete din chirii	44	1.250
Cheltuieli generale si administrative	(13.474)	(14.318)
Cheltuieli de comercializare	(3.296)	(1.050)
Amortizare	(622)	(677)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	(2.385)	(4.974)
Total alte venituri / cheltuieli	(19.733)	(19.769)
Castiguri din investitii imobiliare	-	-
Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate	27.775	9.149
Deprecierea activelor	(93)	(505)
Alte castiguri si pierderi (extraordinare)	-	-
Profit din operatiuni	27.682	8.644
Costuri financiare, net	(4.343)	(5.649)
Profit inainte de impozitare	23.339	2.994
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(4.845)	(2.433)
Rezultatul perioadei	18.494	561

ANEXA 2 – BILANT CONSOLIDAT LA DATA DE 30 SEPTEMBRIE 2019 (NEAUDITAT)

mii LEI	30-Sep-2019	31-Dec-2018
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizari corporale	6.562	6.855
Imobilizari necorporale	4.260	95
Investitii imobiliare	223.792	217.113
Active financiare	(0)	(0)
Creante comerciale si alte creante	1.324	1.178
Total active imobilizate	235.938	225.241
Active circulante		
Stocuri	417.642	365.753
Creante comerciale si alte creante	28.497	25.817
Numerar si echivalente de numerar	36.628	30.740
Total active circulante	482.768	422.310
Total active	718.706	647.551
CAPITALURI PROPRII SI DATORII		
Capitaluri proprii		
Capital social	281.907	285.330
Prime de capital	68.760	68.760
Rezerve din reevaluare	3.064	3.071
Alte rezerve	1.121	3.462
Actiuni proprii	(4.496)	(3.038)
Rezultat reportat	83.778	68.394
Profitul net al perioadei	18.494	20.828
Total capitaluri proprii	452.628	446.807
Datorii pe termen lung		
Imprumuturi	114.904	114.100
Datorii comerciale si alte datorii	930	1.151
Impozit amanat	25.009	25.823
Total datorii pe termen lung	140.843	141.074
Datorii curente		
Imprumuturi	73.454	34.893
Datorii comerciale si alte datorii	51.184	24.176
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	595	601
Total datorii curente	125.234	59.671
Total datorii	266.078	200.745
Total capitaluri proprii si datorii	718.706	647.551





IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

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

Capital social subscris și integral vărsat: 274.443.532 RON.

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



Impact Developer & Contractor SA

Indicatori economico-financiari la data de 30 Septembrie 2019

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

Impact - Individual

Denumirea indicatorului	30-Sep-2019	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	6,2	Active curente/Datoriile curente
Indicatorul gradului de îndatorare	32,81%	Capital împrumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotație a debitelor-clienții	19,12	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 270
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,33	Cifra de afaceri/Active imobilizate

Impact - Consolidat

Denumirea indicatorului	30-Sep-2019	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	3,85	Active curente/Datoriile curente
Indicatorul gradului de îndatorare	41,61%	Capital împrumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotație a debitelor-clienții	14,24	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 270
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,43	Cifra de afaceri/Active imobilizate

B. Gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NAV

Impact - Individual & Consolidat

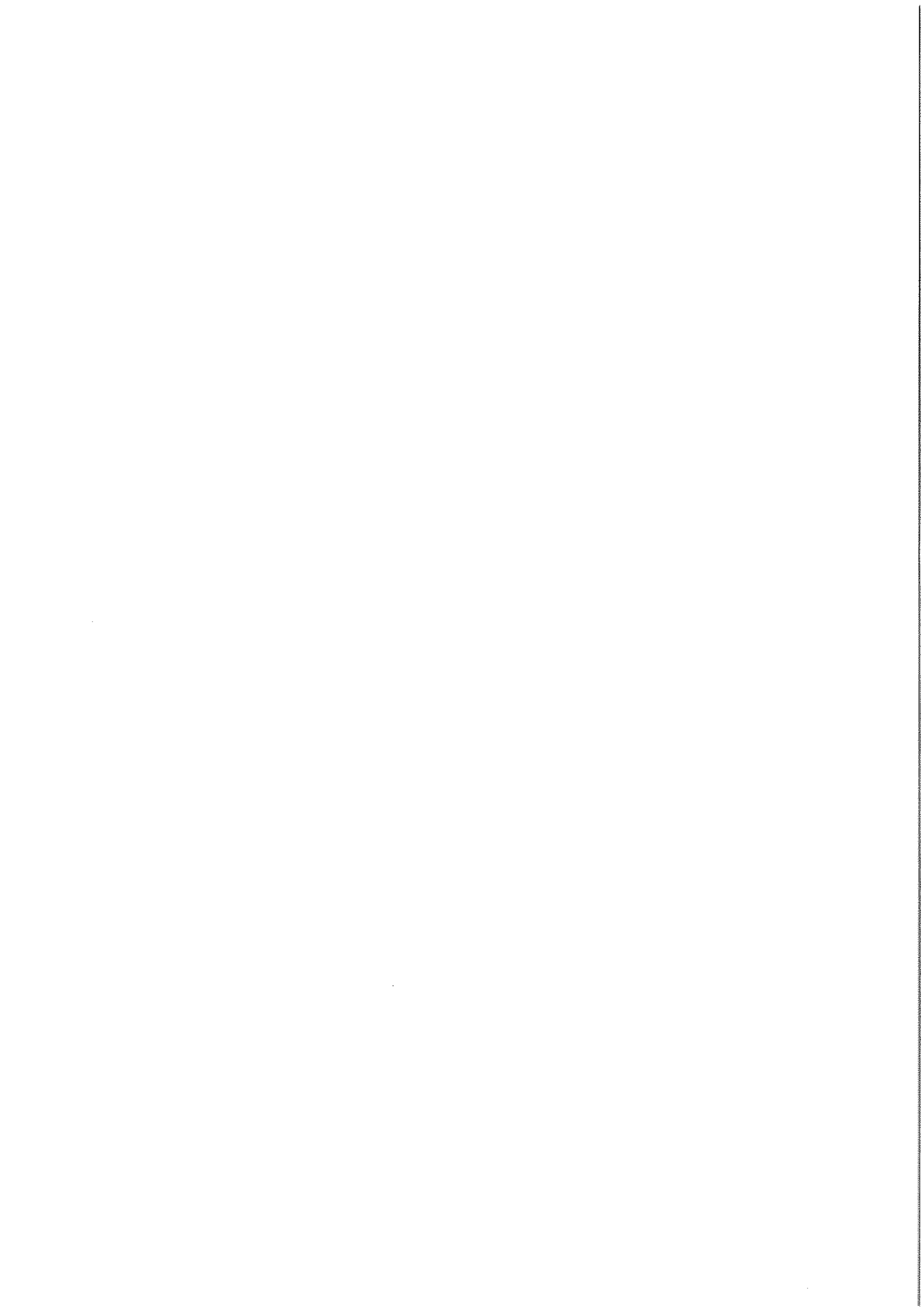
Denumirea indicatorului	30-Sep-2019	Mod de calcul
Indicatorul gradului de îndatorare (individual)	22,68%	Capital împrumutat/EPRA NAV x 100
Indicatorul gradului de îndatorare (consolidat)	25,46%	Capital împrumutat/EPRA NAV x 100

Nota: Indicatorii economico-financiari au fost calculati in baza situatiilor financiare individuale si informatiilor financiare consolidate neauditare la date de 30 septembrie 2019, atat cei calculate conform regulamentului ASF nr. 5/2018 cat si gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NAV.

Director General
Bogdan Oslobeanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Gian-Iulian Kacic



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE
LA DATA DE 30 SEPTEMBRIE 2019**

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

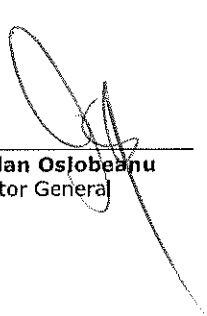
NEAUDITATE

CONTINUT:**PAGINA:**

SITUATIA POZITIEI FINANCIARE	3
SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII	4
SITUATIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 - 6
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	7
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE	8 - 27

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA POZITIEI FINANCIARE
LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>30-Sep-2019</u>	<u>31-Dec-2018</u>
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizari corporale		4.613	5.629
Imobilizari necorporale		128	67
Investitii imobiliare		224.430	217.113
Active financiare	10,11	56.190	56.190
Creante comerciale si alte creante		20.622	19.043
Total active imobilizate		305.984	298.042
Active circulante			
Stocuri	9	241.525	264.627
Creante comerciale si alte creante		72.913	41.244
Numerar si echivalente de numerar	12	29.794	26.676
Total active circulante		344.231	332.547
Total active		650.215	630.589
CAPITALURI PROPRII SI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	13	281.907	285.330
Prime de capital		68.760	68.760
Rezerve din reevaluare		3.064	3.064
Alte rezerve		730	730
Actiuni proprii	14	(4.496)	(3.038)
Rezultat reportat		84.715	74.034
Profitul net al perioadel		19.145	19.987
Total capitaluri proprii		453.825	448.866
Datorii pe termen lung			
Imprumuturi	15	114.904	114.100
Datorii comerciale si alte datorii	16	930	1.151
Impozit amanat		25.009	25.009
Total datorii pe termen lung		140.843	140.261
Datorii curente			
Imprumuturi	15	33.990	28.786
Datorii comerciale si alte datorii	16	20.962	12.075
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	17	595	601
Total datorii curente		55.547	41.462
Total datorii		196.390	181.723
Total capitaluri proprii si datorii		650.215	630.589



Bogdan Osjobeanu
Director General



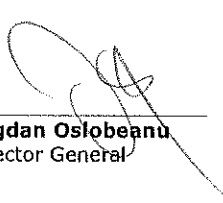
Giani Kacic
Director Financiar

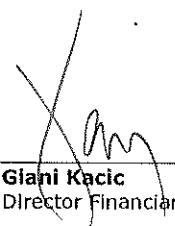


Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII
PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2019
 (toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>30-Sep-2019</u>	<u>30-Sep-2018</u>
Venituri din vanzarea proprietatilor rezidentiale	18	100.550	61.701
Costuri cu proprietatile rezidentiale		(52.403)	(32.884)
Profit brut		48.147	28.817
Venituri nete din chirii	18	88	1.526
Cheltuieli generale si administrative	19	(13.880)	(15.393)
Cheltuieli de comercializare		(2.731)	(1.093)
Amortizare		(520)	(921)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	20	(1.242)	(3.813)
Total alte venituri / cheltuieli		(18.285)	(19.693)
Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate		29.862	9.124
Deprecierea activelor		(96)	(251)
Profit din operatiuni		29.766	8.873
Costuri financiare, net	21	(5.779)	(5.302)
Profit inainte de impozitare		23.988	3.571
Cheltuieli cu Impozitul pe profit	22	(4.843)	(1.982)
Rezultatul perioadei		19.145	1.588


Bogdan Oslobeanu
 Director General


Gianni Kacic
 Director Financiar


Iuliana Mihaela Urda
 Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2019
 (toate sumele sunt exprimate in mii RON, 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 perioadei	-	-	-	-	-	19.145	19.145
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	19.145	19.145
Tranzactii cu actionarii Societații							
Actiuni proprii achizitionate in timpul anului	14	-	-	-	(4.881)	-	(4.881)
Dividende acordate	-	-	-	-	-	(9.305)	(9.305)
Micsorare capital social prin anulare actiuni	14	(3.423)	-	-	3.423	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii							
Constituire rezerve legale	-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerve	-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 30 septembrie 2019	281.907	68.760	3.064	730	(4.496)	103.860	453.825

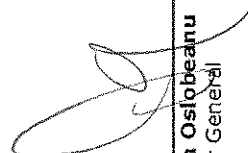
Bogdan Oslobeanu
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2019
 (toate sumele sunt exprimate in mii RON, 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	-	-	-	-	(3.353)	-	(3.353)
Acțiuni proprii acordate conform Hotărârii AGA	-	-	-	-	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

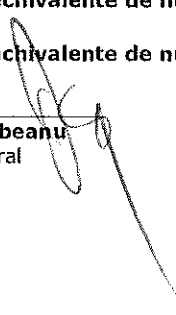

Bogdan Ostobeanu
 Director General

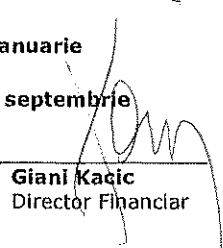

Giani Kacic
 Director Financiar


Iuliana Mihaela Urda
 Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>30-Sep-2019</u>	<u>30-Sep-2018</u>
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:		
Profit aferent perioadei	19.145	1.588
Ajustari pentru:		
Amortizarea activelor imobilizate	459	537
Amortizarea imobilizarilor necorporale	52	70
Deprecierea imobilizarilor corporale, net	-	(805)
Rezultat din cedarea activelor, net	-	1.265
Deprecierea stocurilor, net	2.637	1.535
Deprecierea creantelor comerciale și a altor creante, net	1.344	673
Impozit pe profit	4.843	1.982
Schimbari nete in provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	(6)	(318)
Cheltuieli cu dobanda	6.186	7.373
Venituri din dobanzi	(2.924)	(1.033)
Diferente de curs valutar, net	1.817	163
Altele	1	(384)
	14.406	11.058
Modificari in:		
Stocuri	23.102	15.270
Creante comerciale si alte creante	(7.390)	(26.078)
Datorii comerciale si alte datorii	8.998	1.579
	58.260	3.417
Numerar generat din activitati de exploatare	58.260	3.417
Impozit pe profit platit	(5.728)	(2.109)
Dobanzi platite	(6.279)	(7.157)
	46.253	(5.849)
Numerar net din activitati de exploatare	46.253	(5.849)
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Achizitii de imobilizari corporale	(6.759)	(607)
Achizitii de imobilizari necorporale	(114)	(57)
	(6.872)	(614)
Numerar net utilizat in activitati de investitii	(6.872)	(614)
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Dividende platite	(3)	-
Rambursari de imprumuturi	(37.565)	(9.269)
Trageri din imprumuturi	41.030	4.784
Imprumuturi acordate entitatilor afiliate	(37.069)	-
Rambursare imprumuturi acordate entitatilor afiliate	2.225	-
Achizitii de noi actiuni	(4.881)	(315)
	(36.263)	(4.800)
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	(36.263)	(4.800)
Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar	3.118	(11.263)
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	26.676	44.516
Numerar si echivalente de numerar la 30 septembrie	29.794	33.253


Bogdan Oslobeanu
 Director General


Gianî Kaçic
 Director Financiar


Iuliana Mihaela Urda
 Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în 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 Societății este Willbrook Platinum Business & Convention Center Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 172 -176, Cladrea A, et. 1, sector 1, Bucuresti.

Structura actionariatului la 30 septembrie 2019 este prezentata în Nota 13.

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 în anul 1991 prin subscripție publica. Inicial, 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 într-un dezvoltator imobiliar pur. Incepand din anul 1996, Societatea este cotate la Bursa de Valori Bucuresti (BVB).

În primele 9 luni ale anului 2019, activitatea Impact a constat în principal în dezvoltarea proiectului rezidențial Greenfield din Bucuresti.

Activitatea Bergamot Development SRL în primele 3 trimestre a constat în dezvoltarea proiectului rezidențial Luxuria Domenii Residence din Bucuresti.

2. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație reprezintă organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative ale societății în ansamblu, datorită implicațiilor sale strategice, financiare sau reputaționale. Consiliul de administrație 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:

- Lavinia Dumitru Beze, Administrator
- Daniel Pandele, Administrator
- Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator
- Iuliana Mihaela Urda, președintele Consiliului de Administrație
- Intrepid Gem SRL (Incepand cu 24.04.2019)

În Adunarea Generală 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 înlocuit pe domnul Gabriel Vasile care a demisionat pe 4 ianuarie 2019, revocarea lui aprobandu-se în 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.

Dl Bogdan Oslobeanu are 19 ani de experiență în domeniul financiar, managementul proiectelor industriale și proiecte de dezvoltare, a lucrat pentru Ernst & Young și KazMunayGas. Este absolvent al Universității Politehnice din București

Dl Bogdan Oslobeanu continua strategia de dezvoltare a Societății la nivelul proiectelor existente, și inițiază 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 PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

3. BAZELE INTOCMIRII

Aceste situatii financiare au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiară adoptate de către Uniunea Europeană („IFRS UE”).

Situațiile financiare au fost întocmite pe baza principiului continuității activității, la cost istoric, cu excepția reevaluării anumitor proprietăți 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

Situațiile financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității.

4. MONEDA FUNCTIONALA SI DE PREZENTARE

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

(a) Moneda străină

Tranzacțiile în moneda străină sunt convertite în monedele funcționale ale entităților Societății la cursurile de schimb valutare de la data tranzacției. Activele și datoriile monetare care la data raportării sunt exprimate în valută sunt convertite în moneda funcțională la cursul de schimb valutare din data respectivă.

Activele și datoriile nemonetare exprimate într-o monedă străină și care sunt evaluate la valoarea justă sunt convertite în moneda funcțională la cursul de schimb valutare de la data la care a fost determinată valoarea justă. Elementele nemonetare denumite într-o monedă străină și care sunt evaluate la cost istoric sunt convertite utilizând cursul de schimb valutare de la data tranzacției.

Diferențele de schimb valutare rezultate din conversie sunt recunoscute în situația profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global.

(b) Imobilizări corporale

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

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

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

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

folosind metoda linlară, 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 linlară 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.

(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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

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 plătite, 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 rezerva 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 datorii în perioada în care este aprobată repartizarea lor.

(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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)

(l) Datoriile 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.

(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

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

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 Societății. Veniturile și profitul sunt recunoscute după cum urmează:

(i) Venituri din vânzarea de proprietati rezidentiale

Veniturile din vânzarea de proprietati rezidentiale în cursul normal al activității sunt evaluate la valoarea justă a contraprestației încasate sau de încasat la finalizare. Veniturile sunt recunoscute atunci când

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

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 chirii

Veniturile din închirierea investițiilor imobiliare sunt recunoscute pe bază linară pe perioada de leasing. Stimuletele aferente contractelor de închiriere sunt recunoscute ca parte integrală a veniturilor totale din chirii pe perioada de leasing. Veniturile din închirierea altor proprietăți sunt recunoscute drept alte venituri întrucât Societatea le închiriază temporar, acestea fiind destinate vânzării ulterioare.

(iii) Venituri din refacturarea utilitatilor

Veniturile din refacturările 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.

(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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

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 linară pe perioada intrării în drepturi, pe baza estimării de către Grup a acțiunilor care vor deveni legitime în cele din urmă după ajustarea efectului condițiilor de intrare în drepturi care nu depind de prețul pieței.

(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 - apol asigurarea că expunerea la riscuri rămâne în aceste limite.

(r) Contracte de leasing operațional

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

(s) Datoriile 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 leșiri 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 30 septembrie 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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

(u) Raportarea pe segmente

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

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

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

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

(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare

Evaluarea și valorile recuperabile ale imobilelor dezvoltate pentru vânzare, 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 2018. 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.

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

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

Activele imobilizate sunt evaluate în principal utilizând abordarea comparației vânzării. 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.

(ii) 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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

La 30 septembrie 2019, o subsidiara a companiei este implicata intr-un litigiu cu Consiliul Judetean Cluj. Societatea solicita 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.

(iii) 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

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 2018.

- IFRS 15 „Venituri din contracte cu clienții”
- IFRS 9 „Instrumente financiare”

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.

IFRS 9 „Instrumente financiare”

IFRS 9 a intrat în vigoare pentru perioadele contabile care încep la 1 ianuarie 2018 sau ulterior acestei date și a înlocuit IAS 39 „Instrumente financiare: recunoaștere și evaluare”. IFRS 9 a introdus noi cerințe pentru clasificarea și evaluarea instrumentelor financiare, deprecierea activelor financiare utilizând modelul pierderilor din credit așteptate (ECL) și contabilitatea de acoperire împotriva riscurilor.

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

Clasificarea și evaluarea activelor financiare

Toate activele financiare care intră sub incidența IFRS 9 sunt evaluate inițial la valoarea justă și ulterior evaluate la cost amortizat sau valoarea justă prin contul de profit sau pierdere (FVTPL) sau valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global (FVOCI).

Administratorii au revizuit și au evaluat activele financiare ale Societății și au ajuns la concluzia că aplicarea IFRS 9 a avut următorul impact asupra clasificării și evaluării activelor financiare ale Societății:

Activele financiare clasificate drept creanțe comerciale și alte creanțe în conformitate cu IAS 39 „Instrumente financiare: recunoaștere și evaluare” continuă să fie evaluate la cost amortizat în conformitate cu IFRS 9. Ele sunt deținute pentru a încasa fluxuri de numerar contractuale care constau numai în plăți de principal și, dacă este cazul, dobânzile aferente principalului datorat.

Deprecierea activelor financiare

IFRS 9 prevede o abordare a pierderilor din depreciere folosind modelul pierderii din credit așteptate, mai degrabă decât modelul pierderilor din credit suportate prevăzut de IAS 39. Aceasta implică evaluarea pierderii din credit așteptate pentru fiecare clasă de active financiare la data raportării. Această evaluare ar trebui să ia în considerare orice modificare a riscului de credit de la recunoașterea inițială a activului financiar.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

Directorii au revizuit și au evaluat activele financiare ale Societății și sumele datorate de clienți, folosind informații rezonabile și justificabile pentru a determina riscul de credit al fiecărui element și au ajuns la concluzia că nu există un impact financiar asupra Societății. Principalele active financiare deținute de Societate sunt numerarul și echivalentele de numerar care sunt plasate la diverse instituții pe baza unui rating minim de credit și a unei expunerii maxime, prin urmare, pierderea din credit așteptată fiind considerată scăzută.

IFRS 15 „Venituri din contracte cu clienții”

IFRS 15 a intrat în vigoare pentru perioadele contabile care încep la 1 ianuarie 2018 sau ulterior acestei date și înlocuiește IAS 18 „Venituri”, IAS 11 „Contracte de construcții” și interpretările aferente. IFRS 15 stabilește un cadru cuprinzător pentru a determina posibilitatea, valoarea și momentul recunoașterii veniturilor.

Adoptarea IFRS 15 nu a avut un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății. Analiza principalelor fluxuri de venituri ale Societății raportat la cerințele IFRS 15 comparativ cu politicile contabile anterioare este prezentată mai jos:

Flux de venituri	Natura, momentul respectării obligațiilor de îndeplinire, condiții semnificative de plată	Natura modificării în politica contabilă
Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale	Clienții obțin controlul asupra unei unități de îndeplinire ce vânzarea este completă și sumele au fost încasate de Impact. La acest moment, este generată o factură de vânzare a casei, iar veniturile sunt recunoscute.	În conformitate cu IAS 18, veniturile au fost recunoscute atunci când riscurile și beneficiile au fost transferate clientului, care a fost, de asemenea, momentul în care sumele au fost primite de Impact. În conformitate cu IFRS 15, nu există nicio modificare în recunoașterea veniturilor, deoarece obligațiile de îndeplinire sunt considerate respectate la momentul la care dreptul legal de proprietate este transferat cumpărătorului.

Standarde noi și amendamente la standardele existente emise de IASB și adoptate de UE.

La data aprobării acestor situații financiare, următoarele standarde noi emise de IASB și adoptate de UE sunt în vigoare.

- **IFRS 16 „Contracte de leasing”** – adoptat de UE în 31 octombrie 2017 (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019),
- **Amendamente la IFRS 9 „Instrumente financiare”** – Caracteristici de plată în avans prin compensare negativă – adoptat de UE în 22 martie 2018 (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019),
- **IFRIC 23 „Incertitudine cu privire la tratamentele aplicate pentru impozitul pe profit”** – adoptat de UE în 23 octombrie 2018 (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019).

Societatea anticipează că adoptarea acestor standarde și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății în perioada de aplicare inițială.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

8. INVESTITII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizate

	30-Sep-19	31-Dec-18
Sold la 1 ianuarie	217.113	193.343
Intrări prin cheltuieli ulterioare	8.255	661
Cedări	(938)	(285)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	-	23.394
Sold la 30 septembrie /31 decembrie	224.430	217.113

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

În primele 9 luni ale anului 2019, societatea a achiziționat terenuri pentru valorificare prin vânzare directă în suprafața de 23.974 mp și o valoare de achiziție de 7.840 mii RON.

Procesele de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2018 de către profesioniștii independenți de la Colliers Valuation and Advisory S.R.L., evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiența recentă privind amplasarea și natura proprietăților evaluate.

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

Terenurile deținute în vederea aprecierii valorii au o suprafață totală de 453.159 mp (2018: 429.185 mp), din care 391.137 mp din acest teren sunt localizate în București, iar 62.022 mp în alte regiuni (Constanța, Oradea).

Ierarhia valorii juste

În baza datelor de intrare utilizate în tehnica de evaluare, valoarea justă a investițiilor imobiliare a fost clasificată la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 31 decembrie 2018. Evaluarea este considerată corespunzătoare date fiind ajustările aplicate datelor observate pentru terenuri comparabile și evaluări de construcții. Aceste ajustări se bazează pe amplasament și stare, nefiind direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelul 2 la nivelul 3 în timpul exercițiului financiar.

Tehnici de evaluare

Următorul tabel prezintă tehnicile de evaluare folosite pentru determinarea valorii juste a clădirilor și terenurilor clasificate pe nivelul 3 din ierarhia valorii juste.

Abordarea evaluării	Date de intrare cheie
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea metodei comparației de piață. Modelul de evaluare se bazează pe un pret pe metru patrat atât pentru clădiri, cât și pentru terenuri, derivate din datele observabile pe piață, derivate dintr-o piață activă și transparentă.	<ul style="list-style-type: none"> • Oferta de pret pe metru patrat pentru teren în București (93 EUR/mp până la 149 EUR / mp) (2017: 93 EUR/mp până la 102 EUR/mp) • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția (-22% reducere - 5% reducere) (2017 - 22% reducere la +21% premium).

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

9. STOCURI

	<u>30-Sep-19</u>	<u>31-Dec-18</u>
Produce finite și produse destinate revânzării	94.390	106.251
Proiecte rezidențiale:		
- Terenuri	127.337	131.958
- Costuri de dezvoltare și construcție	19.798	26.418
	<u>241.525</u>	<u>264.627</u>

Terenurile cu o valoare contabilă de 127.337 mii RON la 30 septembrie 2019 constau din terenuri deținute de Societate pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale, 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 94.390 mii RON la 30 septembrie 2019 se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Societate.

10. ACTIVE FINANCIARE

	<u>30-Sep-2019</u>	<u>31-Dec-2018</u>
Interese în entități afiliate	64.323	64.323
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate	(8.133)	(8.133)
	<u>56.190</u>	<u>56.190</u>

Societatea deține interese în următoarele entități afiliate:

	<u>30 septembrie 2019</u>			<u>Valoare contabilă</u>
	<u>Procent deținere</u>	<u>Valoarea brută</u>	<u>Depreciere</u>	
Actual Invest House	6.23%	110	(110)	-
Clearline Development and Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developements	99%	41.791	-	41.791
Bergamot Developements Phase II	99%	1	-	1
Impact Finance	99%	1	-	1
		<u>64.323</u>	<u>(8.133)</u>	<u>56.190</u>

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în mii RON, dacă nu este indicat altfel)

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 proiectele rezidențiale dezvoltate de Impact Developer & Contractor SA
- 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 calitatea de reclamant într-un litigiu, al cărui obiect sunt pretenții în valoare de 17.053 mii RON, plus dobândă legală, dosar care este pe rolul Tribunalului Argeș, iar în prezent se administrează probe (expertize) în 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 mil RON.
- c) Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care începând cu anul 2018 dezvoltă 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.

11. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	<u>30-Sep-2019</u>	<u>31-Dec-2018</u>
Conturi curente	29.775	26.663
Numerar	9	10
Avansuri de numerar	<u>10</u>	<u>4</u>
	<u>29.794</u>	<u>26.676</u>

12. CAPITAL SOCIAL

	<u>30-Sep-19</u>	<u>31-Dec-18</u>
Sold la 1 Ianuarie	285.330	285.330
Modificări ale capitalului social	<u>(3.423)</u>	<u></u>
Sold la 30 septembrie /31 decembrie	<u>281.907</u>	<u>285.330</u>

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

	<u>30-Sep-2019</u>	<u>31-Dec-2018</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	56.75%	56.05%
Andrici Adrian	15.43%	15.24%
SWISS CAPITAL	11.96%	12.28%
Alți acționari	<u>15.86%</u>	<u>16.43%</u>
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate în mii RON, dacă nu este indicat altfel)

Toate acțiunile sunt ordinare și au rang egal în privința activelor reziduale ale Societății. Valoarea nominală a unei acțiuni este de 1 RON. Detinatorii de acțiuni ordinare au dreptul de a primi dividende, așa cum sunt declarate la anumite perioade de timp, și dreptul la un vot pe fiecare acțiune în cadrul întâlnirilor Societății.

Dividende

În cursul perioadei din 2019 încheiată la 30 septembrie 2019, Societatea a declarat dividende în valoare de 9.331 RON aferente exercitiului financiar 2018, și a plătit dividende acționarilor săi în valoare de 2.94 mii RON.

În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2018, Societatea a plătit dividende acționarilor săi în valoare de 20 mii RON.

13. ACȚIUNI PROPRII

În conformitate cu actul constitutiv al societății, la AGA din data de 15.06.2017 s-a solicitat autorizarea achiziției unui procent de până la 2,56% din acțiunile societății emise la data deciziei. Autorizarea, care a fost exercitată, a fost aprobată și rămâne aplicabilă timp de 24 de luni de la data aprobării.

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. Numărul maxim de acțiuni care vor fi cumpărate va fi de 7.000 mii de acțiuni reprezentând 2,52% din totalul capitalului social la data aprobării.

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.

În Hotărârea Adunării Generale 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.

La 30 septembrie 2019, Societatea are în sold 4.397 mii de acțiuni proprii la un preț mediu de 0.95 RON / acțiune (2018: 3.467 mii RON).

14. ÎMPRUMUTURI

Această notă furnizează informații cu privire la termenii contractuali ai împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Societății, evaluate la cost amortizat.

	<u>30-Sep-19</u>	<u>31-Dec-18</u>
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	-	-
Obligațiuni emise	114.904	114.100
	114.904	114.100
Datorii pe termen scurt		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	1.739	26.788
Împrumuturi pe termen scurt	32.251	1.998
	33.990	28.786

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 30 SEPTEMBRIE 2019
 (toate sumele sunt exprimate în mii RON, dacă nu este indicat altfel)

Termenii si scadentele împrumuturilor

Termenii si condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la	
				30/09/2019 (RON)	31/12/2018 (RON)
Împrumuturi bancare garantate					
Credit Value Investments	EUR	11.07.2021	12.000	57.332	56.972
Bucharest Stock Exchange S.A	EUR	12.12.2022	12.525	59.311	57.128
First Bank	RON	28.07.2020	16.880	13.758	16.103
Banca Transilvania	RON	28.02.2020	24.183	0	12.683
Libra Internet Bank	RON	17.07.2020	19.700	18.493	-

Societatea a clasificat împrumuturile First Bank, Banca Transilvania și Libra Internet Bank ca datorii pe termen scurt deoarece, conform contractului, soldul este achitat în funcție de încasarile aferente vanzarilor de apartamente.

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 și o valoare nominală totală de 12.000 mii EUR, emise în formă materială, către două fonduri de investiții administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 și sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii, cu condiția ca la 42 de luni de la data emisiunii, Societatea să răscumpere în mod obligatoriu 50% din valoarea nominală a Obligațiunilor. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătită de două ori pe an.

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 mil EUR (optsprezece milioane de euro), constituită asupra a două loturi de teren cu o suprafață totală de 196.407 mp situate în București, Sector 1, România, aflate în proprietatea exclusivă a Societății, precum și asupra accesoriilor acestora. Societatea are o opțiune de răscumpărare anticipată a Obligațiunilor, care poate fi exercitată începând cu cea de-a doua dată de plată a dobânzii, cu condiția ca valoarea minimă răscumpărată să fie de cel puțin 1.000 mii EUR.

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

15. DATORII COMERCIALE SI ALTE DATORII

	<u>30-Sep-19</u>	<u>31-Dec-18</u>
Datorii pe termen lung		
Garanții	930	1.151
	930	1.151
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	5.028	5.161
Avansuri primite de la clienti	5.000	2.289
Dividende de platit	9.427	98
Datorii in relatie cu parti afiliate	344	1.838
Alte datorii	1.163	2.689
	20.962	12.075

16. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2019	271	330	601
Provizioane constituite in cursul perioadei	0	318	318
Provizioane reluate in cursul perioadei	-	(324)	(324)
Sold la 30 septembrie 2019	271	323	595

17. VENITURI

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

	<u>30-Sep-2019</u>	<u>30-Sep-2018</u>
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	100.550	61.701
	100.550	61.701
	<u>30-Sep-2019</u>	<u>30-Sep-2018</u>
Venituri din chirii	267	1.156
venituri din refacturarea utilităților	2.902	2.644
Cheltuieli din exploatare legate direct de proprietățile închiriate	(3.081)	(2.275)
Venituri nete din chirii	88	1.526

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 30 SEPTEMBRIE 2019
 (toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

18. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	<u>30-Sep-2019</u>	<u>30-Sep-2018</u>
Consumabile	(276)	(707)
Servicii prestate de terti	(5.482)	(6.234)
Costuri cu personalul	(8.122)	(8.452)
	<u>(13.880)</u>	<u>(15.393)</u>

19. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	<u>30-Sep-2019</u>	<u>30-Sep-2018</u>
Alte venituri (+) / cheltuieli (-) din exploatare	(643)	(1.114)
Cheltuieli cu inchirierile	(416)	(1.862)
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	1	(815)
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	(184)	(22)
	<u>(1.242)</u>	<u>(3.813)</u>

20. COSTURI/VENITURI DE/DIN FINANȚARE

	<u>30-Sep-2019</u>	<u>30-Sep-2018</u>
Cheltuieli cu dobânzile	(6.606)	(6.014)
Venituri din dobânzi	2.924	1.033
Rezultat din schimbul valutar	(1.817)	(163)
Alte rezerve financiare	(280)	(158)
	<u>(5.779)</u>	<u>(5.302)</u>

21. IMPOZIT PE PROFIT

Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	<u>30-Sep-2019</u>	<u>30-Sep-2018</u>
Impozit pe profit	(4.843)	(1.982)
Total cheltuieli cu impozitele	<u>(4.843)</u>	<u>(1.982)</u>

22. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISULUI

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 amenințările.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

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

(a) Riscul de credit

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

Creanțe comerciale și alte creanțe

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

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

INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

(b) Riscul de lichiditate

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

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

(c) Riscul de piață

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

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 30 SEPTEMBRIE 2019
 (toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

24. ENTITĂȚI AFILIATE

Filiarele Societății

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

	<u>Tara de origine</u>	<u>Obiectul de activitate</u>
Clearline Development and Management S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Actual Invest House S.R.L.	România	Adminstrare proprietăți
Bergamot Developments S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Bergamot Developments Phase II S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Impact Finance & Developments S.R.L.	România	Activități secundare Intermedierilor financiare

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile afiliate la și pentru perioada Ianuarie - septembrie 2019:

Sume in RON	Valoarea tranzactiilor la 30-Sep-2019	Sold contabil la 30-Sep-2019
Vanzare de bunuri si servicii (Clasa 7)		
Filiale		
Actual Invest House	1.594	5
Clearline Development and Management	11	60
Bergamot Developments	997	1.616
Bergamot Developments Phase II	5	2
Impact Finance & Developments	42	-
	2.649	1.683

Sume in RON	Valoarea tranzactiilor la 30-Sep-2019	Sold la 30-Sep-2019
Achizitii de bunuri si servicii (clasa 6)		
Filiale		
Actual Invest House	1.882	346
Clearline Development and Management	-	-
Bergamot Developments	-	-
Bergamot Developments Phase II	-	-
Impact Finance & Developments	10	1
	1.892	347


Sume in RON	Valoarea tranzactiilor la 30-Sep-2019	Sold la 30-Sep-2019
Venituri din dobanzi (766)		
Filiale		
Actual Invest House	-	-
Clearline Development and Management	2	2
Bergamot Developments	2.069	4.083
Bergamot Developments Phase II	795	1.410
Impact Finance & Developments	-	-
	2.866	5.495

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 30 SEPTEMBRIE 2019
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

Sume in RON	Valoarea bruta	Depreciere	Valoarea contabila
Imprumuturi acordate			
Filiale			
Clearline Development and Management	35	-	35
Bergamot Developments	65.324	-	65.324
Bergamot Developments Phase II	16.163	-	16.163
Impact Finance & Developments	85	-	85
	<u>81.607</u>	<u>-</u>	<u>81.607</u>

25. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Societății nu considera ca exista evenimente ulterioare 30 septembrie 2019 pana la data aprobarii acestor situatii financiare individuale care ar necesita prezentarea sau ajustarea lor.



Bogdan Oslobeanu
Director General



Gian Kacic
Director Financiar



Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

