

## 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: +40.21.230.75.70/71/72, Fax: +40.21.230.75.81/82/83  
Capital social subscris și integral vărsat: 265.000.000 RON  
Înmatriculat la O.R.C. de pe lângă T.M.B. sub nr. J40/7228/2018, C.I.F. RO 1553483

---

## Raport Semestrial Semestrul I 2020

Data raportului: 20.08.2020

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

Sediul social: Willbrook Platinum Business & Convention Center,

Sos. Bucuresti – Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1, Bucuresti, Sect. 1

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

Capital social subscris si integral varsat: 265.000.000 RON

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: Bursa de Valori Bucuresti

### SEMESTRUL I 2020 ("S1 2020") – ASPECTE PRINCIPALE

- **260** de precontracte de vanzare-cumparare si rezervari la 30 iunie 2020 estimat a se transforma in venituri in 2020 (89,6%), 2021 (7,7%) si 2022 (2,7%)
- **133** locuinte vandute (10.998 mp suprafata construita)
- Continuarea procedurilor pentru obtinerea autorizatiei de constructie pentru Greenfield IV (Ansamblul Teilor); Greenfield IV este noua faza de dezvoltare a proiectului Greenfield Residence Baneasa ("Greenfield") si va include Greenfield Plaza, un centru comercial si de recreere
- Identificarea solutiilor de incadrare a etapelor urmatoare de dezvoltare a Greenfield in categoria cladirilor verzi si identificarea surselor de finantare adecvate
- Finalizarea in martie 2020 a primei faze a proiectului Luxuria Domenii Residence ("Luxuria"), 232 de apartamente. Inceperea transformarii precontractelor de vanzare-cumparare in contracte de vanzare cumparare incepand cu luna mai 2020
- Continuarea constructiei pentru celelalte doua faze ale proiectului Luxuria, 398 de apartamente estimat a se livra dupa cum urmeaza: 268 de apartamente in a doua jumatate a anului 2020 si 130 de apartamente in prima jumatate a anului 2021
- Continuarea procedurilor pentru a obtine autorizatia de constructie pentru proiectul rezidential Boreal Plus care va fi dezvoltat in Constanta si care va aduce pe piata 676 de apartamente si 18 case in 3 faze succesive de dezvoltare
- Continuarea lucrarilor la finalizarea celor 18 case, parte aferenta a primei faze a proiectului Boreal Plus din Constanta estimat a se finaliza in a doua jumatate a anului 2020
- Prospectarea pietei si negocieri pentru finantarea diverselor faze ale proiectelor Luxuria Domenii Residence, Greenfield Baneasa Residence si Boreal Plus Constanta
- Identificarea unor locatii / terenuri in Bucuresti si in alte orase din tara pentru dezvoltari viitoare (ex.Iasi, Timisoara, Cluj, Brasov, Oradea)

## PRINCIPALII INDICATORI DE PERFORMANTA FINANCIARA - CONSOLIDAT

mii LEI	S1 2020	S1 2019	Var %	T2 2020	T2 2019	Var %
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	65.808	79.531	(17%)	42.746	28.655	49%
Profit brut	26.308	37.183	(29%)	15.384	11.699	32%
Marja bruta %	40,0%	46,8%	(14,5%)	36%	41%	(11,8%)
Cheltuieli operationale, net	(9.212)	(12.871)	(28%)	(2.740)	(6.564)	(58%)
Cheltuieli operationale % din venituri	14%	16%	(14%)	6%	23%	(72%)
EBITDA	17.641	24.748	(29%)	12.909	5.365	141%
Marja EBITDA %	27%	31%	(14%)	30%	19%	61%
EBIT	17.152	24.017	(29%)	12.666	5.241	142%
Marja EBIT %	26%	30%	(14%)	30%	18%	62%
Rezultat net	8.656	16.476	(47%)	8.029	4.488	79%
Marja rezultatului net	13%	21%	(37%)	19%	16%	20%

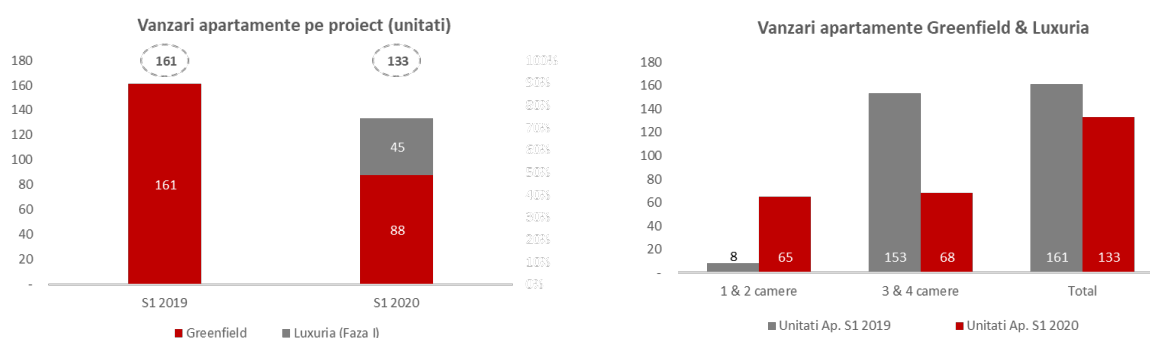
In primele 6 luni ale anului 2020 au fost inregistrate venituri din vanzarea de rezidentiale de 65,8 mLEI, din care 62,7% aferente proiectului Greenfield si 37,3% aferente primei faze a proiectului Luxuria. Veniturile pentru prima faza a proiectului Luxuria au fost inregistrate incepand cu luna mai 2020, dupa finalizarea acesteia.

La 30 iunie 2020, in plus fata de contractele de vanzare-cumparare inregistrate, mai erau incheiate precontracte de vanzare-cumparare pentru apartamente a caror valoare nu se reflecta in veniturile din S1 2020. Valoarea acestor precontracte de vanzare-cumparare este de 146,28 mLEI si este estimat ca se vor constitui in venituri in perioada 2020 - 2022. Adicional, in a doua jumatate a anului 2020, se asteapta inregistrarea in venituri a 15.25 mLEI aferente vanzarii unui teren din Constanta pentru care a fost incheiat un contract de vanzare la sfarsitul anului 2019, cu anumite conditii care trebuie indeplinite de Impact.

In S1 2020 au fost inregistrate cheltuieli din diferente de curs nerealizate aferente in special reevaluarii obligatiunilor si imprumuturilor pentru primele doua faze ale proiectului Luxuria la sfarsitul lunii iunie 2020 cand cursul de schimb a crescut la 4,8423 RON/EUR de la 4,7793 la 31 decembrie 2019 (3,07 mLEI).

### VANZARI DE LOCUINTE

In S1 2020, vanzarile au atins un numar de 133 locuinte (apartamente, plus parcarile si terenurile curte aferente pachetului; 161 in S1 2019) si 4 locuri de parcare (14 in S1 2019). Apartamentele vandute in S1 2020 au totalizat o suprafata construita de 10.998 mp (15.167 mp in S1 2019). Din cele 133 de locuinte vandute in S1 2020, 88 au fost vanzari aferente proiectului Greenfield (7.650 mp) si 45 au fost vanzari aferente proiectului Luxuria (3.347 mp).

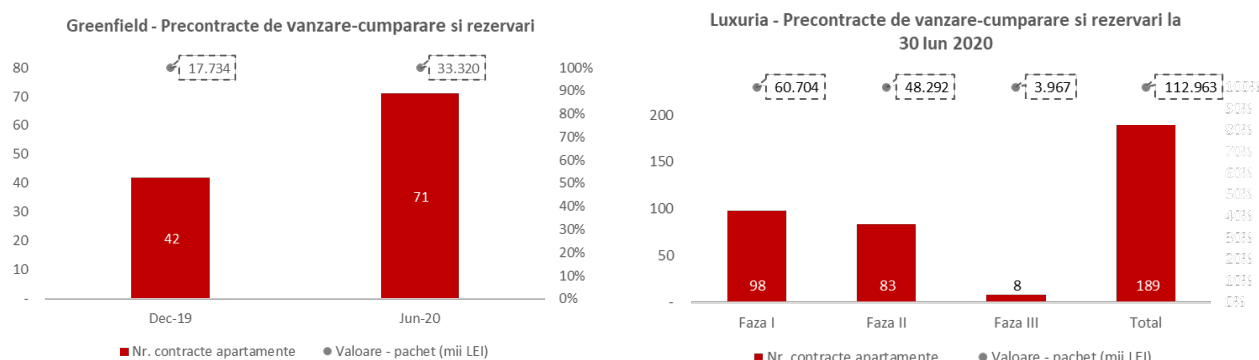


In S1 2020, apartamentele vandute in Greenfield sunt localizate in Ansamblul Platanilor:-

## Pre-vanzari de locuinte

Pe langa cele 133 de contracte de vanzare-cumparare, a caror valoare de 65,8 mLEI este reflectata in venituri in S1 2020, la 30 iunie 2020 erau semnate precontracte de vanzare-cumparare si rezervari pentru 260 de apartamente din Greenfield si Luxuria cu o valoare de 146,28 mLEI, estimat ca se vor transforma in venituri astfel:

- S2-2020: 26,96 mLEI aferenti celor 60 de precontracte de vanzare-cumparare si rezervari pentru apartamentele deja finalizate din Greenfield;
- S2 -2020: 60,7 mLEI aferenti primei faze a proiectului Luxuria;
- S2-2020 si T1-2021: 48,29 mLEI aferenti celei de-a doua faze a proiectului Luxuria;
- S2-2021: 3,97 mLEI aferenti celei de-a treia faze a proiectului Luxuria;
- S2-2021 si S1-2022: 6,36 mLEI aferenti noilor dezvoltari rezidentiale din Greenfield (Greenfield IV – “Ansamblul Teilor”).



## Greenfield (primele trei faze finalizate) – locuinte vandute pana la data de 30 iunie 2020

La data de 30 iunie 2020 erau contractate 2.436 apartamente (95,6%) din cele 2.548 de apartamente deja construite aferente proiectului Greenfield. [NB: Inklusiv precontracte de vanzare-cumparare si rezervari deschise la 30 iunie 2020]

- **Greenfield I:** 680 de apartamente finalizate vandute integral (cu exceptia a 3 apartamente care sunt inchiriate);
- **Greenfield II (Ansamblul Salcamilor):** pentru cele 924 de apartamente finalizate au fost incheiate 923 de contracte (99,9%), toate contracte de vanzare-cumparare;
- **Greenfield III (Ansamblul Platanilor):** pentru cele 944 de apartamente finalizate au fost incheiate 838 de contracte (88,8%), din care 778 de contracte de vanzare-cumparare si un numar de 60 promisiuni si rezervari.

## PRINCIPALII INDICATORI AI POZITIEI FINANCIARE – CONSOLIDAT

mii LEI	30-Jun-2020	31-Dec-2019	Var %
<b>Active imobilizate, din care</b>	<b>396.210</b>	<b>392.901</b>	<b>1%</b>
Investitii imobiliare	385.551	384.223	0%
Imobilizari corporale	10.530	8.535	23%
<b>Active circulante, din care</b>	<b>521.840</b>	<b>509.071</b>	<b>3%</b>
Stocuri	448.599	430.725	4%
Creante comerciale si alte creante	34.808	32.884	6%
Numerar si echivalente de numerar	38.433	45.462	(15%)
<b>Total active</b>	<b>918.050</b>	<b>901.972</b>	<b>2%</b>
<b>Datorii, din care</b>	<b>345.598</b>	<b>318.031</b>	<b>9%</b>
Imprumuturi bancare si obligatiuni	239.029	197.635	21%
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>572.451</b>	<b>583.941</b>	<b>(2%)</b>
<b>Total datorii si capitaluri proprii</b>	<b>918.050</b>	<b>901.972</b>	<b>2%</b>

Capitalurile proprii au scazut cu 2% la 30 iunie 2020 comparativ cu 31 decembrie 2019, ca urmare a rascumpararii actiunilor proprii. In iulie 2020 au fost anulate 9.443.532 de actiuni proprii, capitalul social al Impact Developer & Contractor reducandu-se la un numar de 265.000.000 de actiuni.

Continuarea lucrarilor de constructie pentru proiectul Luxuria si demararea proiectelor Greenfield IV si Boreal Plus Constanta, coroborat cu vanzarea apartamentelor finalizate din Greenfield si Luxuria au condus la cresterea stocurilor cu 4% la 30 iunie 2020, comparativ cu 31 decembrie 2019.

Cresterea cu 6% a creantelor la 30 iunie 2020 comparativ cu 31 decembrie 2019, se explica in special prin TVA-ul de recuperat si avansurile platite pentru constructia fazei a treia a proiectului Luxuria.

In S1 2020, au fost utilizate creditele de investitii contractate de la UniCredit Bank pentru finantarea primelor doua faze ale proiectului Luxuria, acesta fiind motivul principal pentru cresterea soldului imprumuturilor bancare cu 21% la 30 iunie 2020 fata de 31 decembrie 2019.

## PORTOFOLIUL DE TERENURI LA DATA DE 30 Iunie 2020

La sfarsitul lunii iunie 2020, existau in stoc **76,8 ha de teren** disponibile pentru dezvoltari noi la o valoare contabila de **504,7 mil LEI**, teren destinat vanzarii si dezvoltarii de noi proiecte.

In S1 2020 nu au fost modificari importante in portofoliul de terenuri al Impact fata de 31 decembrie 2019, cu exceptia a 3.629 mp de teren achizitionati in Greenfield.

Locatie	Oras	Suprafata (ha)	IFRS val. contabila (mRON)	IFRS val. contabila (mEUR)	Valoare EPRA (mRON)	Valoare EPRA (mEUR)
Greenfield Baneasa	Bucuresti	33,7	262,4	54,9	304,0	63,6
Luxuria Domenii	Bucuresti (Blv. Expozitiei)	0,6	12,4	2,6	36,3	7,6
Bd. Timisoarei - Bd. Ghencea	Bucuresti	25,9	94,2	19,7	94,2	19,7
Barbu Vacarescu	Bucuresti	2,6	116,1	24,3	116,1	24,3
Zenit, Neptun, Boreal	Constanta	10,2	17,2	3,6	41,1	8,6
Altele	Bucuresti, Oradea	3,8	2,4	0,5	2,4	0,5
<b>Total</b>		<b>76,8</b>	<b>504,7</b>	<b>105,6</b>	<b>594,1</b>	<b>124,3</b>

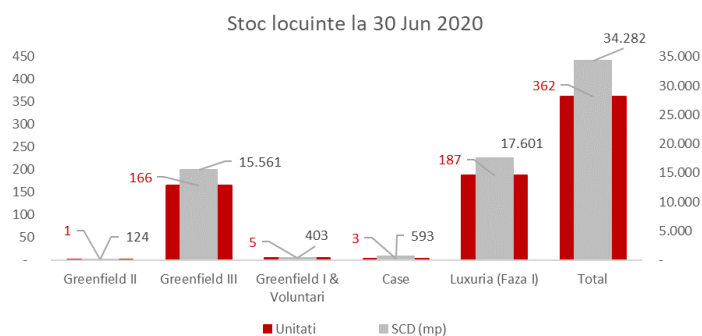
*Nota 1: Valoarea EPRA considerata pentru terenuri reprezinta valoarea de piata la 31 Dec 2019 conform reevaluarilor realizate de Colliers Valuation and Advisory, cu exceptia terenurilor din Greenfield Baneasa si Luxuria Domenii unde a fost folosita valoarea de investitie. Valoarea de investitie pentru Greenfield Baneasa de 190 EUR/mp (valoarea de piata - 176 EUR/mp) a fost determinata de Colliers la 31 Dec 2019 prin utilizarea metodei veniturilor (valoarea reziduala) pentru 6 faze noi ale cartierului Greenfield a caror dezvoltare va incepe in 2020*

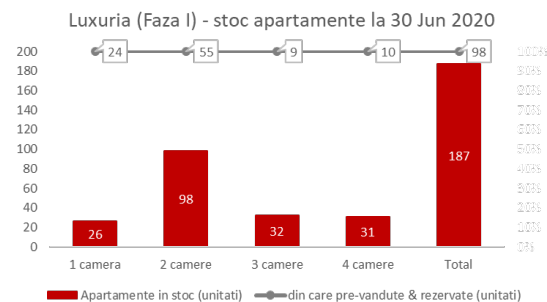
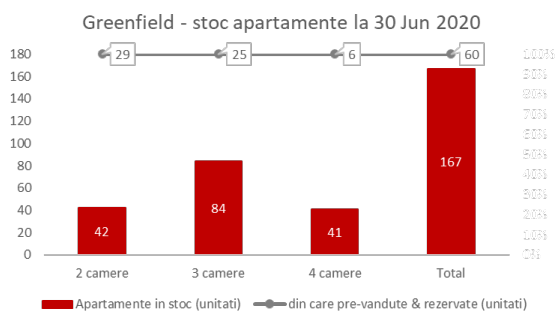
*Nota 2: The FX rate used to translate the RON denominated amounts in EUR - 4.7793 RON/EUR*

## STOCUL DE LOCUINTE LA DATA DE 30 Iunie 2020

La 30 iunie 2020 existau in stoc un numar de 362 de apartamente si case complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata de 34.282 mp si o valoare contabila de 125,86 mLEI.

Situatia detaliata a stocurilor de apartamente si case la data de 31 iunie 2020 este urmatoarea:





## PROIECTE IN DEZVOLTARE

Activitatea Impact in primele 6 luni ale anului 2020 a fost dominata de dezvoltarea a doua proiecte rezidentiale in Bucuresti, si anume **Greenfield Residence Baneasa, Luxuria Domenii Residence** si prima faza a proiectului Boreal Plus din Constanta (inclusiv segmentul de case).

### **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.

Primele 232 de apartamente, aferente primei faze din cele trei ale proiectului, au fost finalizate in martie 2020. Apartamentele aferente urmatoarelor doua faze ale proiectului, sunt estimat a se finaliza dupa cum urmeaza: 268 de apartamente in a doua jumatate a anului 2020 si 130 de apartamente in prima jumatate a anului 2021.

In S1 2020 a fost continuata dezvoltarea / constructia proiectului Luxuria.

### **Greenfield Residence Baneasa (Bucuresti)**

In 2019 a fost obtinut PUZ-ul pentru noile faze de dezvoltare ale proiectului Greenfield Residence Baneasa care vor aduce pe piata peste 4.300 de locuinte, si anume Greenfield IV (care va cuprinde c. 1.900 de apartamente) si Greenfield V (care va cuprinde peste 2.400 de apartamente).

In primele 6 luni ale anului 2020 au fost continuate demersurile pentru obtinerea autorizatiei de constructie pentru Greenfield IV. Greenfield IV va cuprinde complexul Greenfield Plaza, care va include un Strip Mall, zona de SPA, sala de sport, zona de office. Aceste faze vor fi proiectate pentru a include facilitati Smart City si cladiri care sa respecte principiile de proiectare a cladirilor verzi, minimizand consumul de energie si utilizand energie din surse regenerabile care sa conduca la reducerea amprentei de carbon aferente acestor faze.

### **Boreal Plus (Constanta)**

In 2019 a fost obtinut PUZ-ul pentru proiectul rezidential Boreal Plus care va fi dezvoltat in Constanta si care va aduce pe piata peste 690 de locuinte (blocuri si case), din care 676 apartamente aferente componentei de blocuri ale proiectului vor fi livrate in trei faze.

In S1 2020 au fost continuate demersurile pentru obtinerea autorizatiei de constructie pentru componenta de blocuri a proiectului Boreal Plus. Autorizatia de constructie pentru case a fost obtinuta in 2019. In prima jumatate a anului s-a inceput constructia celor 18 vile. Proiectul include 4 vile individuale si 14 cuplate la calcan.

## ACTIVITATEA CSR

Cu un permanent interes de a ridica standardul de locuire al rezidentilor din Greenfield, Impact a facut primii pasi pentru ca toti copiii rezidentilor sa beneficieze de centre educationale in apropierea casei.

In vederea construirii unei scoli si a unei gradinite de stat, Impact a donat terenul si proiectul necesar construirii acestora, catre Primaria Municipiului Bucuresti, ambele insumand 1,75 mil Euro.

## 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.

In aprilie 2020, ca urmare a hotararii AGEA din data de 28 aprilie 2020, s-a aprobat reducerea capitalului social al societatii de la 274.443.532 LEI, cu suma de 9.443.532 LEI, prin reducerea numarului de actiuni, de la 274.443.532 actiuni la 265.000.000 actiuni, ca urmare a anularii unui numar de 9.443.532 actiuni proprii, dobandite de catre Societate. Reducerea capitalului social a avut loc si a fost inregistrata in luna iulie 2020.

Evolutie pret actiune Impact (IMP) 2017 – Iun 2020



Evolutie relativa IMP vs. indice BET 2017 – Iun 2020



Linia albastra – IMP Linia portocalie – indice BET

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. Impact, in calitate de detinator al propriilor actiuni, ca urmare a programelor de rascumparare, nu are drept de vot in adunarile generale, voturile sale fiind suspendate.

INDICATORI	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	30-Jun-20
Pret pe actiune (LEI)	1,05	0,99	1,49	1,49
Nr. de actiuni (Impact Developer & Contractor)	277.866.574	277.866.574	274.443.532	274.443.532
Capitalizare bursiera (LEI)	291.759.903	275.087.908	408.920.863	408.920.863
<b>IFRS (consolidat)</b>				
Profit net (LEI)	51.098.000	20.828.000	154.484.000	8.656.217
Activ net contabil ("NAV")	427.450.000	446.807.255	583.941.000	572.451.000
NAV/Actiune (LEI)**	1,54	1,61	2,13	2,16
<b>EPRA* (consolidat)</b>				
Activ net contabil ("NAV")	599.972.909	720.021.200	839.419.797	851.638.990
NAV/Actiune (LEI)**	2,16	2,59	3,06	3,21

\*European Public Real Estate Association

\*\*Iunie 2020 - calculat pe baza a 265.000.000 actiuni, numarul de actiuni rezultat dupa anularea in iulie 2020 a actiunilor rascumparate

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

LEI	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	30-Jun-20
<b>Activ Net Contabil conform situatiilor financiare IFRS</b>	<b>427.450.000</b>	<b>446.807.255</b>	<b>583.941.000</b>	<b>572.451.000</b>
<b>Include:</b>				
i) Reevaluarea prop. imobiliare dezvoltate pentru vanzare	77.743.519	32.208.675	39.796.419	84.495.543
ii) Reevaluarea terenurilor si lucrarilor in curs incluse in stocuri	68.574.389	203.296.632	148.565.856	127.161.804
iii) Reevaluarea terenurilor incluse in mijloace fixe / investitii imobiliare	-	7.760.639	21.146.521	21.816.644
<b>Exclude:</b>				
iv) Impozit amanat	26.205.000	29.948.000	45.970.000	45.714.000
<b>Activ Net Contabil conform EPRA</b>	<b>599.972.909</b>	<b>720.021.200</b>	<b>839.419.797</b>	<b>851.638.990</b>

### i) Reevaluarea proprietatilor imobiliare dezvoltate pentru vanzare

Stocurile de produse finite (apartamente) au fost reevaluate la valoarea de piata de Colliers Valuation and Advisory, la 31 Dec 2019 pentru Greenfield si la 21 Mai 2020 pentru prima faza finalizata a proiectului Luxuria. Cresterea / diferenta dintre

valoarea de piata rezultata in urma reevaluarii si valoarea contabila (cea mai mica valoare dintre cost si valoarea realizabila neta) a fost inclusa in valoarea Activului Net Contabil conform EPRA.

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

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

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

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

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

**ALTE ASPECTE**

La data de 29 ianuarie 2020 Consiliul de Administratie al Impact a decis numirea dlui. Apostol Sorin in functia de Director General al Societatii, pe o perioada de 6 (sase) luni, incepand cu data de 1 februarie 2020, cu posibilitatea de numire permanenta. Acesta il va inlocui pe dl. Bogdan Ionut Oslobeanu, care a cerut Societatii incetarea mandatului pentru a urma alte oportunitati de cariera, incepand cu data de 31 ianuarie 2020.

La data de 27 iulie 2020 Consiliul de Administratie al Impact a decis prelungirea mandatului de Director General al dlui. Apostol Sorin, pe o perioada de 12 luni, incepand cu data de 2 august 2020.

**PERSPECTIVE PENTRU IULIE – DECEMBRIE 2020**

- Finalizarea celei de-a doua faze a proiectului Luxuria (268 de apartamente);
- Continuarea lucrarilor pentru a treia faza a proiectului Luxuria (130 de apartamente);
- Estimare obtinere autorizatii de constructii si demararea lucrarilor pentru Greenfield IV si Boreal Plus Constanta;
- Prospectarea pietei pentru finantarea celei de-a treia faza a proiectului Luxuria, Greenfield IV si Boreal Plus Constanta.

**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, Clearline Development and Management SRL si Greenfield Rent SRL.

Grupul monitorizeaza indeaproape efectele pandemiei Coronavirus si efectele acesteia asupra pietei imobiliare si asupra mediului economic din tara si va lua toate masurile necesare pentru a minimiza impactul si a respecta angajamentele sale fata de clienti, finantatori si actionari.

Dezvoltarea rapida a virusului Covid-19 si impactul sau social si economic in Romania si la nivel global pot duce la presupuneri si estimari care necesita revizii care pot duce la ajustari semnificative ale valorii contabile a activelor si pasivelor in urmatorul exercitiu financiar. In special, managementul se asteapta ca ipotezele si estimarile utilizate pentru a determina sa fie afectate. In aceasta etapa, managementul nu este capabil sa estimeze in mod fiabil impactul deoarece evenimentele se desfasoara zi de zi.

**Director General**  
Sorin Apostol

**Presedinte CA**  
Iuliana Mihaela Urda

**Director Financiar**  
Giani Iulian Kacic

**ANEXA 1 – SITUATIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII – S1 2020  
(NEAUDITAT)**

<b>mii LEI</b>	<b>30-Jun-2020</b>	<b>30-Jun-2019</b>
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	65.808	79.531
Costul proprietatilor imobiliare vandute	(39.500)	(42.348)
<b>Profit brut</b>	<b>26.308</b>	<b>37.183</b>
Venituri nete din chirii	334	(37)
Cheltuieli generale si administrative	(8.857)	(8.769)
Cheltuieli de comercializare	(1.830)	(2.153)
Amortizare	(546)	(436)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	1.686	(1.476)
<b>Total alte venituri / cheltuieli</b>	<b>(9.212)</b>	<b>(12.871)</b>
Castiguri din investitii imobiliare	-	-
<b>Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate</b>	<b>17.096</b>	<b>24.312</b>
Deprecierea activelor	56	(295)
Alte castiguri si pierderi (extraordinare)	-	-
<b>Profit din operatiuni</b>	<b>17.152</b>	<b>24.017</b>
Costuri financiare, net	(6.456)	(3.312)
<b>Profit inainte de impozitare</b>	<b>10.696</b>	<b>20.705</b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(2.040)	(4.229)
<b>Rezultatul perioadei</b>	<b>8.656</b>	<b>16.476</b>

**ANEXA 2 – SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE DE 30 Iunie 2020  
(NEAUDITAT)**

<b>mii LEI</b>	<b>30-Jun-2020</b>	<b>31-Dec-2019</b>
<b>ACTIVE</b>		
<b>Active imobilizate</b>		
Imobilizari corporale	10.530	8.535
Imobilizari necorporale	129	143
Investitii imobiliare	385.551	384.223
Active financiare	-	-
Creante comerciale si alte creante	-	-
<b>Total active imobilizate</b>	<b>396.210</b>	<b>392.901</b>
<b>Active circulante</b>		
Stocuri	448.599	430.725
Creante comerciale si alte creante	34.808	32.884
Numerar si echivalente de numerar	38.433	45.462
<b>Total active circulante</b>	<b>521.840</b>	<b>509.071</b>
<b>Total active</b>	<b>918.050</b>	<b>901.972</b>
<b>CAPITALURI PROPRII SI DATORII</b>		
<b>Capitaluri proprii</b>		
Capital social	281.907	281.907
Prime de capital	68.760	68.760
Rezerve din reevaluare	3.001	3.001
Alte rezerve	9.179	9.179
Actiuni proprii	(17.100)	(7.771)
Rezultat reportat	218.048	74.381
Profitul net al perioadei	8.656	154.484
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>572.451</b>	<b>583.941</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Imprumuturi	146.004	138.813
Datorii comerciale si alte datorii	330	330
Impozit amanat	45.714	45.970
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>192.048</b>	<b>185.113</b>
<b>Datorii curente</b>		
Imprumuturi	93.026	58.822
Datorii comerciale si alte datorii	59.618	73.189
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	907	907
<b>Total datorii curente</b>	<b>153.551</b>	<b>132.918</b>
<b>Total datorii</b>	<b>345.598</b>	<b>318.031</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>	<b>918.050</b>	<b>901.972</b>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE  
LA DATA DE 30 IUNIE 2020**

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

**NEAUDITATE**

**CONTINUT:****PAGE:**

SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE	3
SITUATIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	8 – 27

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE**  
**LA 30 Iunie 2020**  
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>30-Iun-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Imobilizări corporale		10.530	8.535
Imobilizări necorporale		129	143
Investiții imobiliare	<b>7</b>	385.551	384.223
Creanțe comerciale si alte creanțe	<b>9</b>	-	-
<b>Total active imobilizate</b>		<b>396.210</b>	<b>392.901</b>
<b>Active circulante</b>			
Stocuri	<b>8</b>	448.599	430.725
Creanțe comerciale si alte creanțe	<b>9</b>	34.808	32.884
Numerar si echivalente de numerar	<b>10</b>	38.433	45.462
<b>Total active circulante</b>		<b>521.840</b>	<b>509.071</b>
<b>Total active</b>		<b>918.050</b>	<b>901.972</b>
<b>CAPITALURI PROPRII SI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	<b>11</b>	281.907	281.907
Prime de capital		68.760	68.760
Rezerva din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		9.179	9.179
Acțiuni proprii	<b>12</b>	(17.100)	(7.771)
Rezultatul reportat		226.704	228.863
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>572.451</b>	<b>583.939</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Împrumuturi	<b>13</b>	146.004	138.815
Datorii comerciale si alte datorii	<b>14</b>	330	330
Impozit amânat	<b>20</b>	45.714	45.970
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>192.048</b>	<b>185,115</b>
<b>Datorii curente</b>			
Împrumuturi	<b>13</b>	93.026	58.822
Datorii comerciale si alte datorii	<b>14</b>	59.618	73.189
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	<b>15</b>	907	907
<b>Total datorii curente</b>		<b>153.551</b>	<b>132.918</b>
<b>Total datorii</b>		<b>345.599</b>	<b>318.033</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>		<b>918.050</b>	<b>901.972</b>

**Sorin Apostol,**  
Director General

**Giani Kacic,**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE**  
**REZULTATULUI GLOBAL PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

	<b>Nota</b>	<b>30-Iun-2020</b>	<b>30-Iun-2019</b>
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	<b>16</b>	65.808	79.531
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		(39.500)	(42.348)
<b>Profit brut</b>		<b>26.308</b>	<b>37.183</b>
Venituri nete din chirii		334	(37)
Cheltuieli generale și administrative	<b>17</b>	(8.856)	(8.769)
Cheltuieli de comercializare		(1.830)	(2.153)
Alte venituri/cheltuieli	<b>18</b>	1.686	(1.476)
Amortizare		(546)	(436)
<b>Total alte venituri / cheltuieli</b>		<b>(9.212)</b>	<b>(12.871)</b>
<b>Profit din exploatare ajustat înaintea elementelor extraordinare și deprecierea altor active imobilizate</b>		<b>17.096</b>	<b>24.312</b>
Deprecierea altor active imobilizate		56	(294)
<b>Profit anual din operațiuni</b>		<b>17.152</b>	<b>24.017</b>
Costuri financiare, net	<b>19</b>	(6.456)	(3.312)
<b>Profit înainte de impozitare</b>		<b>10.696</b>	<b>20.706</b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit	<b>20</b>	(2.040)	(4.229)
<b>Rezultatul perioadei</b>		<b>8.656</b>	<b>16.476</b>

**Sorin Apostol,**  
Director General

**Giani Kacic,**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**

**SITUATIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU PERIOADA DIN  
2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**

(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2019</b>		<b>285.330</b>	<b>68.760</b>	<b>3.072</b>	<b>3.462</b>	<b>(3.038)</b>	<b>89.222</b>	<b>446.808</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	153.611	153.611
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>153.611</b>	<b>153.611</b>
<b>Tranzacții cu proprietarii Societății</b>								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	<b>12</b>	(3.423)	-	-	-	3.423	-	-
Achiziție acțiuni proprii	<b>12</b>	-	-	-	-	(8.156)	-	(8.156)
<b>Contribuții și distribuții</b>		<b>(3.423)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.733)</b>	<b>-</b>	<b>(8.156)</b>
Dividende acordate proprietarilor Societății	<b>11</b>	-	-	-	-	-	(9.195)	(9.195)
<b>Alte schimbări în capitalurile proprii</b>								
Constituire rezerve legale		-	-	-	8.058	-	(8.058)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	(71)	-	-	71	-
Transfer alte rezerve la rezultat reportat		-	-	-	(2.341)	-	2.341	-
<b>Sold la 31 decembrie 2019</b>		<b>281.907</b>	<b>68.760</b>	<b>3.001</b>	<b>9.179</b>	<b>(7.771)</b>	<b>227.993</b>	<b>583.069</b>

**Sorin Apostol**  
Director General

**Giani Kacic**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020 (toate sumele sunt exprimate in mii LEI. daca nu este indicat altfel)**

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2020</b>		<b>281.907</b>	<b>68.760</b>	<b>3.001</b>	<b>9.179</b>	<b>(7.771)</b>	<b>227.993</b>	<b>583.069</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	8.656	8.656
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.656</b>	<b>8.656</b>
<b>Tranzacții cu proprietarii Societății</b>								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	<b>12</b>	-	-	-	-	-	-	-
Achiziție acțiuni proprii	<b>12</b>	-	-	-	-	(9.329)	-	(9.329)
<b>Contribuții și distribuții</b>		-	-	-	-	-	-	-
Dividende acordate proprietarilor Societății	<b>11</b>	-	-	-	-	-	(10.725)	(10.725)
<b>Alte schimbări în capitalurile proprii</b>								
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Transfer alte rezerve la rezultat reportat		-	-	-	-	-	(91)	(91)
<b>Sold la 30 iunie 2020</b>		<b>281.907</b>	<b>68.760</b>	<b>3.001</b>	<b>9.179</b>	<b>(17.100)</b>	<b>226.705</b>	<b>572.452</b>

**Sorin Apostol**  
Director General

**Giani Kacic**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

	<b>30-Iun-2020</b>	<b>30-Iun-2019</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:</b>		
<b>Profit aferent perioadei</b>	<b>8.656</b>	<b>16.476</b>
<b>Ajustari pentru:</b>		
Amortizarea activelor imobilizate	472	373
Amortizarea imobilizarilor necorporale	50	129
Deprecierea stocurilor, net	1.237	2.978
Deprecierea creantelor comerciale și a altor creante, net	(284)	1.311
Deprecierea mijloacelor fixe (IAS 16)	37	0
Impozit pe profit	2.040	4.229
Schimbari nete in provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	0	(6)
Cheltuieli cu dobanda	4.062	4.333
Venituri din dobanzi	(582)	(14)
Diferente de curs valutar, net	2.976	1.465
Castig / pierdere din vanzarea de mijloace fixe	11	1
	<b>18.675</b>	<b>31.275</b>
<b>Modificari in:</b>		
Stocuri	(19.111)	(31.487)
Creante comerciale si alte creante	(3.625)	(59.482)
Datorii comerciale si alte datorii	(11.402)	33.576
	<b>(15.463)</b>	<b>(26.118)</b>
<b>Numerar generat din activitati de exploatare</b>	<b>(15.463)</b>	<b>(26.118)</b>
Impozit pe profit platit	(4.208)	(4.528)
Dobanzi platite	(4.279)	(4.508)
	<b>(23.950)</b>	<b>(35.154)</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:</b>		
Achizitii de imobilizari corporale	(3.276)	(2.202)
Achizitii de imobilizari necorporale	(50)	(129)
	<b>(3.326)</b>	<b>(2.331)</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>		
Dividende platite	(6)	(1)
Rambursari de imprumuturi	(13.751)	(13.751)
Incasari din imprumuturi	43.333	43.333
Achizitii de noi actiuni	(9.329)	(4.055)
	<b>20.246</b>	<b>25.526</b>
<b>Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare</b>	<b>20.246</b>	<b>25.526</b>
<b>Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului si echivalentelor de numerar</b>	<b>(7.029)</b>	<b>(11.959)</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie</b>	<b>45.462</b>	<b>30.740</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la 30 iunie</b>	<b>38.433</b>	<b>18.781</b>

**Sorin Apostol,**  
Director General

**Giani Kacic,**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

## 1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZA

Prezentele situatii financiare sunt situatiile financiare consolidate ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) si ale filialelor sale (denumite impreuna „Grupul”) la si pentru perioada din 2020 incheiata la 30 iunie 2020.

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

Structura actionariatului societatii Impact Developer & Contractor SA la 30 iunie 2020 si 31 decembrie 2019 este prezentata in Nota 11.

Situatiile financiare consolidate ale Societatii la 30 Iunie 2020, cuprind Societatea si filialele sale (denumite impreuna cu Societatea “Grupul”) dupa cum urmeaza:

	<b>Tara de inregistrare</b>	<b>Natura activitatii</b>	<b>% actionariat la 30 iunie 2020</b>	<b>% actionariat la 31 decembrie 2019</b>
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara Administrare	100%	100%
Actual Invest SRL	Romania	imobile	100%	100%
Bergamot Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Bergamot Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Impact Finance SRL	Romania	Administratie	100%	100%
Greenfield Rent SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%

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

In primul semestru al anului 2020, activitatea Grupului Impact a constat in principal in dezvoltarea proiectului rezidential Greenfield, a ansamblului rezidential Luxuria Domenii Residence, ambele proiecte in Bucuresti, sector 1 si a ansamblului rezidential Boreal Plus din Constanta.

## 2. BAZELE INTOCMIRII

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

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

### Principiul continuității activității

Situatiile financiare consolidate au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

### **3. MONEDA FUNCTIONALA SI DE PREZENTARE**

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

### **4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE**

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

#### **(a) Bazele consolidării**

Situațiile financiare consolidate includ situațiile financiare ale societății și ale entităților controlate de Societate (filialele acesteia). Controlul se realizează atunci când Societatea:

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

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

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

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

#### **(b) Moneda străină**

Tranzacțiile în moneda străină sunt convertite în monedele functionale ale entitatilor Grupului la cursurile de schimb valutar de la data tranzacției. Activele și datoriile monetare care la data raportării sunt exprimate în valuta sunt convertite în moneda functionala la cursul de schimb valutar din data respectiva.

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

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

#### **4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

##### **(c) Imobilizări corporale**

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

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

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

Terenul nu se amortizează.

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

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

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

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

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

##### **(d) Imobilizări necorporale achiziționate separate**

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

##### **(e) Investiții imobiliare**

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

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

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

#### **4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

##### **(e) Investiții imobiliare (continuare)**

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

##### **(f) Stocuri**

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

##### **(g) Creanțe comerciale și de altă natură**

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

- **Derecunoașterea activelor financiare**

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

##### **(h) Numerar și echivalente de numerar**

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

##### **(i) Capitalul social**

- **Acțiuni ordinare**

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

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

Atunci când capitalul social recunoscut ca parte a capitalurilor proprii este rascumparat, valoarea contraprestatiei platite, care include și alte costuri direct atribuibile, netă de efectele fiscale, este recunoscută ca o reducere a capitalurilor proprii. Acțiunile rascumparate sunt clasificate ca acțiuni de trezorerie și sunt prezentate ca o 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.

#### **4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

##### **(j) Dividende**

Dividendele sunt recunoscute ca datorie in perioada in care este aprobata repartizarea lor.

##### **(k) Acțiuni proprii**

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

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

##### **(l) Împrumuturi**

Împrumuturile bancare purtătoare de dobândă și descoperitul de cont sunt înregistrate pe măsura încasărilor, net de orice costurile de acordarea directe.

- **Costurile îndatorării**

Costurile îndatorării care pot fi atribuite direct achiziției, construcției sau producției de active cu ciclu lung de producție, care sunt active care necesită în mod necesar o perioadă substanțială de timp pentru a fi gata pentru utilizarea dorită sau pentru vânzare, sunt adăugate la costul acestor active, până când activele sunt în mod substanțial pregătite pentru utilizarea dorită sau vânzare.

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.

##### **(m) Datorii comerciale și de altă natură**

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

- **Derecunoașterea datoriilor financiare**

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

#### **4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

##### **(n) Provizioane**

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

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

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

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

##### **(o) Venituri**

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

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

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

##### *(i) Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale*

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

##### *(ii) Venituri din refacturarea utilitatilor*

Veniturile din refacturările de utilitati sunt recunoscute la momentul realizării lor, împreună cu cheltuielile cu utilitati facturate de catre furnizori. Grupul refactureaza utilitatile adaugand o marja de profit, sub forma unor costuri de administrare. Aceste venituri se refera la proprietatile inchiriate, la proprietatile vandute fara transferul dreptului de proprietate (vanzari cu plata in rate) si la vanzarile de proprietati cu plata integrala, pana in momentul in care cumparatorul incheie contracte cu furnizorii de utilitati in nume propriu.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

#### **4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

##### **(p) Impozitare**

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

##### **Impozitul curent**

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

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

##### **Impozitul amânat**

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

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

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

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

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

##### **(q) Plata pe bază de acțiuni**

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

##### **(r) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor**

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

**4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

**(s) Contracte de leasing operational**

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

**(t) Datorii contingente**

O datorie contingentă este:

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

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

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

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

**(u) Datorii contingente**

Evenimentele care au avut loc după data de raportare la 30 iunie 2020, care furnizează informații suplimentare despre condițiile predominante la data raportării (evenimente de ajustare), sunt reflectate în situațiile financiare consolidate. Evenimentele care au loc după data de raportare care furnizează informații privind evenimentele care au avut loc după data raportării (evenimente care nu necesită ajustări), dacă sunt semnificative, sunt prezentate în notele la situațiile financiare consolidate. Atunci când ipoteza continuității activității nu mai este adecvată la sau după perioada de raportare, situațiile financiare nu sunt întocmite pe baza continuității activității.

**(v) Raportarea pe segmente**

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

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

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

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

**(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare**

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

Grupul a obținut un raport emis de o societate internațională de evaluare, Colliers Valuation and Advisory S.R.L., care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Grupului, proprietățile dezvoltate pentru vânzare și imobilizările corporale în starea lor actuală. Ultima evaluare a investițiilor imobiliare a fost la 31 decembrie 2019. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, calificată profesional, care deține calificarea profesională relevantă recunoscută și experiență recentă în ceea ce privește amplasările și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai bună utilizare a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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 vânzătorilor. 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 7. Evaluarea este foarte sensibilă la aceste variabile, iar ajustările acestor intrări ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate.

**(ii) Aspecte juridice**

Conducerea Grupului analizează periodic situația tuturor litigiilor aflate în derulare și, după consultarea Consiliului de administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor în situațiile financiare consolidate.

La 30 iunie 2020 o subsidiara a grupului este implicată într-un litigiu cu Consiliul Județean Cluj. Societatea solicită rambursarea costurilor în valoare de 17 milioane RON plus cheltuieli. Pe baza recomandărilor avocatului Grupului, conducerea consideră că rezultatul litigiului nu va avea un impact negativ în aceste situații financiare. Cu toate acestea, acest aspect implică un nivel ridicat de judecată și, în cazul în care sumele recuperate sunt mai mici decât valoarea contabilă a activului, va rezulta o pierdere financiară.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

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

**(iii) Alocarea costurilor**

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

**6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE**

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

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

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

- IFRS 16: Contracte de leasing

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

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

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

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

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

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

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

- IAS 28: Interese pe termen lung in asociati si asocieri in participatie (Modificari)

Modificarile se refera la faptul daca evaluarea si, in special, cerintele privind deprecierea intereselor pe termen lung in asociati si asocieri in participatie care, in fond, fac parte din „investitia neta” in respectivul asociat sau asociere in participatie, ar trebui guvernate de IFRS 9, de IAS 28 sau de o combinatie a acestor doua standarde. Modificarile clarifica faptul ca o entitate aplica IFRS 9 Instrumente financiare inainte sa aplice IAS 28, acelor interese pe termen lung carora nu li se aplica metoda punerii in echivalenta. In aplicarea IFRS 9, entitatea nu tine cont de ajustarile valorii contabile a intereselor pe termen lung care sunt generate de aplicarea IAS 28.

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

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

Interpretarea abordeaza contabilitatea impozitelor pe profit in situatia in care tratamentele fiscale implica un grad de incertitudine care afecteaza aplicarea standardului IAS 12. Interpretarea furnizeaza indrumare cu privire la analiza anumitor tratamente fiscale la nivel individual sau impreuna, verificarile autoritatilor fiscale, metoda adecvata care sa reflecte incertitudinea si contabilitatea modificarii evenimentelor si imprejurarilor.

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

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

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

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

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

**7. INVESTITII IMOBILIARE**

**Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizare:**

	<b>30-Iun-2020</b>	<b>31-Dec-2019</b>
<b>Sold la 1 ianuarie</b>	<b>384.223</b>	<b>217.113</b>
Intrări prin cheltuieli ulterioare	3.233	12.300
Transfer din imobilizări corporale	-	1.000
Transfer din stocuri	-	94.379
Transfer în stocuri	-	(85.129)
Cedări	(1.904)	-
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	-	144.559
<b>Sold la 30 iunie</b>	<b>385.551</b>	<b>384.223</b>

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

*Procesele de evaluare*

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

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

Terenurile deținute în vederea aprecierii valorii în suma de 385.551 la 30 iunie 2020 (2019: 384.223) au o suprafață totală de 547.983 mp (2019: 544.354 mp). Aceste terenuri se află în București – 485.961 mp (2019: 482.332 mp) și în țara - 62.022 mp (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 2019. Evaluarea este considerată corespunzătoare date fiind ajustările aplicate datelor observate pentru terenuri comparabile și evaluări de construcții. Aceste ajustări se bazează pe amplasament și stare, nefiind direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelul 2 la nivelul 3 în timpul exercițiului financiar.

*Tehnici de evaluare*

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

<b>Abordarea evaluării</b>	<b>Date de intrare cheie</b>
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. Evaluarea determinată de expertul independent a fost diminuată de către management pentru a ține cont de statutul legal al anumitor active.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oferta de pret pe metru patrat pentru teren în București (98 EUR/mp până la 200 EUR/mp) (2019: 93 EUR/mp până la 149 EUR/mp)</li> <li>• Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția (-25% reducere +30% premium) (2018: - 22% reducere la - 5% reducere).</li> </ul>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

**8. STOCURI**

	<u>30-Iun-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
Produse finite și produse destinate revânzării	147.195	64.011
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	167.500	173.004
- Costuri de dezvoltare și construcție	<u>133.904</u>	<u>193.710</u>
	<b><u>448.599</u></b>	<b><u>430.725</u></b>

**9. CREANTE COMERCIALE SI ALTE CREANTE**

	<u>Pe termen scurt</u>		<u>Pe termen lung</u>	
	<u>30-Iun-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>	<u>30-Iun-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
Creante comerciale	13.256	9.369	-	-
Creanțe împotriva entităților afiliate	-	-	-	-
Debitori diverși	1.411	2.388	-	-
Creanțe împotriva Statului	10.369	12.568	-	-
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	9.772	8.558	-	-
	<b><u>34.808</u></b>	<b><u>32.884</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**10. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR**

	<u>30-Iun-2020</u>	<u>31-Dec-19</u>
Conturi curente	38.420	45.457
Numerar	9	4
Avansuri de numerar	<u>4</u>	<u>1</u>
	<b><u>38.433</u></b>	<b><u>45.462</u></b>

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numeralului la 30 iunie 2020, 7.371 mii lei reprezintă numerar restrictionat, reprezentând avansuri de la clienți și sume detinute în scopuri de TVA și pentru rambursări de împrumuturi.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

## 11. CAPITAL SOCIAL

	<u>30-Iun-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
Capital social	281.907	281.907
	<b><u>281.907</u></b>	<b><u>281.907</u></b>

Structura actionarilor societatii Impact Developer & Contractor SA la sfarsitul perioadelor de raportare a fost dupa cum urmeaza:

	<u>30-Iun-2020</u>		<u>31-Dec-2019</u>	
	<u>Numar de actiuni</u>	<u>%</u>	<u>Numar de actiuni</u>	<u>%</u>
Gheorghe Iaciu	155.943.046	56.82%	155.943.046	56.82%
Andrici Adrian	42.350.335	15.43%	42.350.335	15.43%
SWISS CAPITAL	32.235.114	12.11%	33.537.000	12.22%
Alti actionari	42.915.039	15.64%	42.621.081	15.53%
	<b><u>274.443.532</u></b>	<b><u>100%</u></b>	<b><u>274.443.532</u></b>	<b><u>100%</u></b>

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

### Dividende

In cursul perioadei din 2020 incheiata la 30 iunie 2020, Grupul a declarat si a plătit dividende acționarilor săi în valoare de 6,28 mii RON.

In cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2019, Grupul a declarat si a plătit dividende acționarilor săi în valoare de 9.094 mii RON.

## 12. ACȚIUNI PROPRII

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

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

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

La 30 iunie 2020, Grupul are în sold 13.040 mii de acțiuni proprii (31 decembrie 2019: 6.457), la un preț mediu de 1.0827 RON / acțiune, cu o valoare contabilă de 17.100 (2019: 7.771).

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

### 13. IMPRUMUTURI

Aceasta nota furnizeaza informatii cu privire la termenii contractuali ai imprumuturilor purtatoare de dobanda ale Grupului, evaluate la cost amortizat.

	<b>30-Iun-20</b>	<b>31-Dec-19</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Împrumuturi bancare garantate	59.775	23.091
Obligațiuni emise	86.229	115.722
	<b>146.004</b>	<b>138.813</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	62.217	-
Împrumuturi pe termen scurt	30.809	58.822
	<b>93.026</b>	<b>58.822</b>

#### Termenii si scadentele împrumuturilor

Termenii si condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

<b>Creditor</b>	<b>Monedă</b>	<b>Scadență</b>	<b>Valoarea creditului, în moneda originală</b>	<b>Sold la 30-Iun-20 (mii RON)</b>	<b>Sold la 31-Dec-19 (mii RON)</b>
<b>Împrumuturi</b>					
Credit Value Investments	EUR	11.07.2021	12.000	59.443	58.586
Detinatori de obligatiuni prin Bursa de Valori Bucuresti	EUR	12.12.2022	12.060	57.595	58.902
Libra Internet Bank	RON	17.07.2020	19.700	-	-
UniCredit Bank	EUR	31.08.2021	20.696	59.297	21.579
UniCredit Bank	RON	31.08.2021	17.605	477	1.512
UniCredit Bank	EUR	30.04.2021	17.841	61.235	57.057

Rata dobânzii la care se împrumută societatea este între 5,63% și 7,05% pentru creditele în RON.

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

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

- a) Facilitatea 1 reprezintă un împrumut pentru dezvoltare, în valoare de 20.696 mii Eur care va fi

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

utilizat de beneficiar pentru finanțarea / refinanțarea a maximum 65% din costul net de dezvoltare a proiectului. Această facilitate nu este o facilitate de tip revolving. Mecanismul de rambursare a fost negociat a fi platit 80% la plata finala de la client.

- b) Facilitatea 2 reprezintă un credit de tip revolving, in valoare de 17.605 care va fi utilizat de beneficiar pentru finanțarea plăților TVA.

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

- a) Facilitatea 1 reprezintă un împrumut pentru dezvoltare, in valoare de 16.341 mii Eur care va fi utilizat de beneficiar pentru finanțarea / refinanțarea a maximum 65% din costul net de dezvoltare a proiectului. Această facilitate nu este o facilitate de tip revolving. Mecanismul de rambursare a fost negociat a fi platit 75% la plata finala de la client.
- b) Facilitatea 2 reprezintă un credit de tip revolving, in valoare de 6.989 mii RON (1.500 mii EUR) care va fi utilizat de beneficiar pentru finanțarea plăților TVA.

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100 de mii euro si o valoare nominală totală de 12.000 mii EUR, emise în formă materială, către doua fonduri de investitii administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI), care au acceptat Oferta la aceeași dată. Obligațiunile au fost oferite inițial la un preț al emisiunii de 98.400 euro pe obligațiune (respectiv 11.808 mii EUR per numărul total de Obligațiuni). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 si sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii, cu condiția ca la 42 de luni de la data emisiunii, Societatea să răscumpere în mod obligatoriu 50% din valoarea nominală a obligațiunilor. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătită de două ori pe an.

Veniturile din emisiunea de obligațiuni au fost utilizate pentru a finanța achiziția de terenuri prin intermediul Bergamot Developments SRL in vederea dezvoltării și construirii de proiecte rezidențiale. Obligațiunile sunt garantate în principal cu o ipoteca imobiliară de prim rang ce acoperă obligațiile rezultând din obligațiuni, până la valoarea maximă garantată de 18.000 mii EUR (optsprezece milioane de euro), constituită asupra a nouă loturi de teren cu o suprafață totală de 196.407 mp situate în București, Sector 1, România, aflate în proprietatea exclusivă a Societății, precum și asupra accesoriilor acestora. Societatea are o opțiune de răscumpărare anticipată a Obligațiunilor, care poate fi exercitată începând cu cea de-a doua dată de plată a dobânzii, cu condiția ca valoarea minimă răscumpărată să fie de cel puțin 1.000 mii EUR.

Bursa de Valori București S.A. a aprobat cererea de admitere la tranzacționare pe piața reglementata administrata de Bursa de Valori București S.A. a obligațiunilor emise de Societate, negarantate cu o rata a dobânzii anuale fixa de 5,75% denuminate in EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominala totala de 12.525 mii EUR.

La 30 iunie 2020, Grupul a rascumparat un numar de 93 de obligatiuni cu o valoare nominala de 5.000 EUR / obligatiune.

In iulie 2020 s-a aprobat prelungirea liniei de credit de la Libra Internet Bank pana la data de 17.07.2021.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
 (toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

**14. DATORII COMERCIALE SI ALTE DATORII**

	<u>30-Iun-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Garanții	330	330
	<b>330</b>	<b>330</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Datorii comerciale	30.075	33.789
Avansuri primite de la clienți	18.168	19.837
Dividende de plătit	10.918	199
Datorii in relație cu părți afiliate	-	-
Alte datorii	457	19.364
	<b>59.618</b>	<b>73.189</b>
	<b>59.948</b>	<b>73.519</b>

**15. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI**

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
<b>Sold la 1 ianuarie 2020</b>	<b>319</b>	<b>588</b>	<b>907</b>
Provizioane constituite in cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate in cursul perioadei	-	-	-
<b>Sold la 30 iunie 2020</b>	<b>319</b>	<b>588</b>	<b>907</b>

**16. VENITURI**

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	<u>30-Iun-2020</u>	<u>30-Iun-2019</u>
Venituri din proprietatile imobiliare aflate in stoc	65.808	79.531
	<b>65.808</b>	<b>79.531</b>

**17. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE**

	<u>30-Iun-2020</u>	<u>30-Iun-2019</u>
Consumabile	103	240
Servicii preste de terti	3.620	2.846
Costuri cu personalul	5.133	5.683
	<b>8.856</b>	<b>8.769</b>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

**18. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE**

	<u>30-Iun-2020</u>	<u>30-Iun-2019</u>
Alte venituri din exploatare	(3.464)	(459)
Cheltuieli cu chiriile	307	294
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	11	166
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	46	183
Alte cheltuieli din exploatare	1.414	1.292
Rezultat din evaluare	-	-
Pierderi din cedarea activelor financiare	-	-
	<u><b>(1.686)</b></u>	<u><b>1.476</b></u>

**19. COSTURI/VENITURI DE/DIN FINANȚARE**

	<u>30-Iun-2020</u>	<u>30-Iun-2019</u>
Cheltuieli cu dobânzile	3.655	1.491
Venituri din dobânzi	(234)	(14)
Rezultat din schimbul valutar	2.976	1.465
Alte rezerve financiare	59	370
	<u><b>6.456</b></u>	<u><b>3.312</b></u>

**20. IMPOZIT PE PROFIT**

**(i) Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere**

	<u>30-Iun-2020</u>	<u>30-Iun-2019</u>
Venit / (Cheltuiala) din/cu impozitul pe profit amânat	(338)	-
Impozit pe profit	2.377	4.229
<b>Total cheltuieli cu impozitele</b>	<u><b>2.040</b></u>	<u><b>4.229</b></u>

**21. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE SI GESTIONAREA RISCULUI**

Gestionarea riscului financiar

Grupul este expus la urmatoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

**Cadrul general privind gestionarea riscurilor**

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

**(a) Riscul de credit**

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

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

**(b) Riscul de lichiditate**

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

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

**(c) Riscul de piata**

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

*Riscul valutar*

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

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

**22. ANGAJAMENTE DE CAPITAL**

La 30 iunie 2020, Grupul nu avea angajamente de capital contractate.

**23. ENTITĂȚI AFILIATE**

**Tranzacții cu entitățile afiliate**

Grupul nu a înregistrat alte tranzacții și solduri cu entitățile afiliate în perioada încheiata la 30 iunie 2020.

**Tranzacții cu membrii cheie ai conducerii**

Remunerațiile personalului cheie de conducere cuprinde salarii și beneficiile aferente (contribuții sociale și medicale, șomaj și alte contribuții similare). Conducerea Societății este angajată pe bază de contract. Remunerațiile pentru perioada încheiata la 30 iunie 2020 ale administratorilor și ale consiliului de administrație, care constituie personalul cheie de conducere al Grupului, sunt în valoare de 908 mii RON.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

**24. EVENIMENTE ULTERIOARE**

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

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

Conducerea Grupului nu considera ca exista evenimente ulterioare 30 iunie 2020 pana la data aprobarii acestor situatii financiare consolidate care ar necesita prezentarea sau ajustarea lor.

---

**Sorin Apostol,**  
Director General

---

**Giani Kacic,**  
Director Financiar

---

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE  
LA DATA DE 30 Iunie 2020**

**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 - 30

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA POZITIEI FINANCIARE**  
**LA 30 IUNIE 2020**  
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>30-Iun-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Imobilizari corporale		6.819	6.309
Imobilizari necorporale		123	128
Investitii imobiliare	<b>8</b>	385.781	383.285
Active financiare	<b>10</b>	56.191	56.191
Creante comerciale si alte creante		-	-
<b>Total active imobilizate</b>		<b>448.915</b>	<b>445.914</b>
<b>Active circulante</b>			
Stocuri	<b>9</b>	189.043	201.787
Creante comerciale si alte creante		113.333	91.938
Numerar si echivalente de numerar	<b>11</b>	20.391	35.357
<b>Total active circulante</b>		<b>322.767</b>	<b>329.081</b>
<b>Total active</b>		<b>771.682</b>	<b>774.995</b>
<b>CAPITALURI PROPRII SI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	<b>12</b>	281.907	281.907
Prime de capital		68.760	68.760
Rezerve din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		8.787	8.787
Actiuni proprii	<b>13</b>	(17.100)	(7.771)
Rezultat reportat		220.272	76.858
Profitul net al perioadei		8.814	154.139
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>574.440</b>	<b>585.681</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Imprumuturi	<b>14</b>	86.229	115.723
Datorii comerciale si alte datorii	<b>15</b>	330	330
Impozit amanat		45.714	46.051
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>132.273</b>	<b>162.105</b>
<b>Datorii curente</b>			
Imprumuturi	<b>14</b>	30.809	1.765
Datorii comerciale si alte datorii	<b>15</b>	33.252	24.537
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	<b>16</b>	907	907
<b>Total datorii curente</b>		<b>64.968</b>	<b>27.209</b>
<b>Total datorii</b>		<b>197.241</b>	<b>189.314</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>		<b>771.682</b>	<b>774.995</b>

**Sorin Apostol**  
Director General

**Giani Kacic**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

	<b>Nota</b>	<b>30-Iun-2020</b>	<b>30-Iun-2019</b>
Venituri din vanzarea proprietatilor rezidentiale	<b>17</b>	41.146	79.531
Costuri cu proprietatile rezidentiale		(21.255)	(42.347)
<b>Profit brut</b>		<b>19.891</b>	<b>37.185</b>
Venituri nete din chirii	<b>17</b>	496	(4)
Cheltuieli generale si administrative	<b>18</b>	(8.374)	(9.177)
Cheltuieli de comercializare		(1.426)	(1.705)
Amortizare		(351)	(370)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	<b>19</b>	1.942	(591)
<b>Total alte venituri / cheltuieli</b>		<b>(7.713)</b>	<b>(11.848)</b>
<b>Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate</b>		<b>12.178</b>	<b>25.337</b>
Deprecierea activelor		247	(295)
<b>Profit din operatiuni</b>		<b>12.425</b>	<b>25.042</b>
Costuri financiare, net	<b>20</b>	(2.137)	(4.173)
<b>Profit inainte de impozitare</b>		<b>10.288</b>	<b>20.869</b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit	<b>21</b>	(1.474)	(4.228)
<b>Rezultatul perioadei</b>		<b>8.814</b>	<b>16.641</b>

**Sorin Apostol**  
Director General

**Giani Kacic**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2020</b>		<b>281.907</b>	<b>68.760</b>	<b>3.001</b>	<b>8.787</b>	<b>(7.771)</b>	<b>230.996</b>	<b>585.681</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	8.814	8.814
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.814</b>	<b>8.814</b>
<b>Tranzacții cu proprietarii Societății</b>								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	13	-	-	-	-	(9.329)	-	(9.329)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	(10.725)	(10.725)
Micsorare capital social prin anulare actiuni		-	-	-	-	-	-	-
<b>Alte schimbări în capitalurile proprii</b>								
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
<b>Sold la 30 iunie 2020</b>		<b>281.907</b>	<b>68.760</b>	<b>3.001</b>	<b>8.787</b>	<b>(17.100)</b>	<b>229.086</b>	<b>574.440</b>

**Sorin Apostol**  
Director General

**Giani Kacic**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2019</b>		<b>285.330</b>	<b>68.760</b>	<b>3.064</b>	<b>730</b>	<b>(3.038)</b>	<b>94.020</b>	<b>448.866</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	154.139	154.139
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	26	<b>26</b>
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>154.165</b>	<b>154.165</b>
<b>Tranzacții cu proprietarii Societății</b>								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	13	-	-	-	-	(8.156)	-	(8.156)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	(9.195)	(9.195)
Micsorare capital social prin anulare actiuni		(3.423)	-	-	-	3.423	-	-
<b>Alte schimbări în capitalurile proprii</b>								
Constituire rezerve legale		-	-	-	8.058	-	(8.058)	-
Transfer rezerve		-	-	(63)	-	-	63	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
<b>Sold la 31 decembrie 2019</b>		<b>281.907</b>	<b>68.760</b>	<b>3.001</b>	<b>8.787</b>	<b>(7.771)</b>	<b>230.996</b>	<b>585.681</b>

**Sorin Apostol**  
Director General

**Giani Kacic**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

	<u>30-Iun-2020</u>	<u>30-Iun-2019</u>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:</b>		
<b>Profit aferent perioadei</b>	<b>8.814</b>	<b>16.641</b>
<b>Ajustari pentru:</b>		
Amortizarea activelor imobilizate	284	325
Amortizarea imobilizarilor necorporale	41	38
Deprecierea imobilizarilor corporale, net	37	-
Deprecierea stocurilor, net	613	2.978
Deprecierea creantelor comerciale și a altor creante, net	(284)	973
Impozit pe profit	1.474	4.228
Schimbari nete in provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	-	(6)
Cheltuieli cu dobanda	3.768	4.045
Venituri din dobanzi	(3.219)	(1.675)
Diferente de curs valutar, net	1.588	1.434
Altele	11	1
	<b>4.313</b>	<b>12.341</b>
<b>Modificari in:</b>		
Stocuri	12.131	19.346
Creante comerciale si alte creante	(15.848)	(48.164)
Datorii comerciale si alte datorii	11.446	12.071
<b>Numerar generat din activitati de exploatare</b>	<b>20.856</b>	<b>12.235</b>
Impozit pe profit platit	(4.205)	(4.526)
Dobanzi platite	(3.283)	(4.227)
<b>Numerar net din activitati de exploatare</b>	<b>13.368</b>	<b>3.482</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:</b>		
Achizitii de imobilizari corporale si investitii imobiliare, net	(3.088)	(2.273)
Achizitii de imobilizari necorporale	(36)	(10)
<b>Numerar net utilizat in activitati de investitii</b>	<b>(3.124)</b>	<b>(2.283)</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>		
Dividende platite	(6)	(1)
Rambursari de imprumuturi	(9.021)	(13.751)
Trageri din imprumuturi	9.106	19.961
Imprumuturi acordate entitatilor afiliate	(16.045)	(14.209)
Rambursare imprumuturi acordate entitatilor afiliate	85	-
Achizitii de noi actiuni	(9.329)	(4.055)
<b>Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare</b>	<b>(25.210)</b>	<b>(12.055)</b>
<b>Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar</b>	<b>(14.966)</b>	<b>(10.857)</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie</b>	<b>35.357</b>	<b>26.676</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la 30 iunie</b>	<b>20.391</b>	<b>15.820</b>

**Sorin Apostol**  
Director General

**Giani Kacic**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

## **1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZA**

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

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

Structura actionariatului la 30 iunie 2020 este prezentata in Nota 12.

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

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

In primele 6 luni ale anului 2020, activitatea Impact a constat in principal in dezvoltarea proiectului rezidential Greenfield din Bucuresti si Boreal Plus din Constanta.

## **2. CONSILIUL DE ADMINISTRATIE**

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

Consiliul de administrație este alcătuit din 5 membri:

- Iuliana Mihaela Urda, presedintele Consiliului de Administratie
- Intrepid Gem SRL prin Petru Ion Vaduva, Administrator
- Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator
- Daniel Pandele, Administrator
- Laviniu Dumitru Beze, Administrator

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

### **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.

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

La data de 27.07.2020 Consiliul de Administratie al Impact a decis prelungirea mandatului de Director General al dlui. Apostol Sorin, pe o perioada de 12 luni, incepand cu data de 02.08.2020.

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

### **3. BAZELE INTOCMIRII**

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

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

#### **Principiul continuității activității**

Situatiile financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii.

### **4. MONEDA FUNCTIONALA SI DE PREZENTARE**

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

### **5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE**

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

#### **(a) Moneda străină**

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

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

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

#### **(b) Imobilizări corporale**

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

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

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

**5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

și proprietățile aflate în construcție) minus valorile reziduale pe parcursul duratei lor de viață utilă, folosind metoda liniară, după cum urmează:

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

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

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

**(c) Imobilizări necorporale achiziționate separate**

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

**(d) Investiții imobiliare**

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

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

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

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

**(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.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

**5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

**(f) Creanțe comerciale și de altă natură**

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

• **Derecunoașterea activelor financiare**

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

**(g) Numerar și echivalente de numerar**

Numerarul și echivalentele de numerar cuprind numerarul deținut de Societate, 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.

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

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

**(i) Dividende**

Dividendele sunt recunoscute ca datorie 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.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

**5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

**(k) Împrumuturi**

Împrumuturile bancare purtătoare de dobândă și descoperitul de cont sunt înregistrate pe măsura încasărilor, net de orice costurile de acordarea directe.

• **Costurile îndatorării**

Costurile îndatorării care pot fi atribuite direct achiziției, construcției sau producției de active cu ciclu lung de producție, care sunt active care necesită în mod necesar o perioadă substanțială de timp pentru a fi gata pentru utilizarea dorită sau pentru vânzare, sunt adăugate la costul acestor active, până când activele sunt în mod substanțial pregătite pentru utilizarea dorită sau vânzare.

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

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

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

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

**(l) Datorii comerciale și de altă natură**

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

• **Derecunoașterea datoriilor financiare**

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

**5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

**(m) Provizioane**

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

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

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

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

**(n) Venituri**

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

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

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

**(i) Venituri din vanzarea de proprietati rezidentiale**

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

**(ii) Venituri din refacturarea utilitatilor**

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

**5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

**(o) Impozitare**

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

• **Impozitul curent**

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

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

• **Impozitul amânat**

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

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

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

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

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

**5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

**(p) Plata pe bază de acțiuni**

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

**(q) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor**

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

**(r) Contracte de leasing operational**

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

**(s) Datorii contingente**

O datorie contingentă este:

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

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

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

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

## **5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)**

### **(t) Evenimente ulterioare**

Evenimentele care au avut loc după data de raportare la 30 iunie 2020, care furnizează informații suplimentare despre condițiile predominante la data raportării (evenimente de ajustare), sunt reflectate în situațiile financiare.

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

### **(u) Raportarea pe segmente**

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

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

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

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

### **(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare**

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

Societatea a obținut un raport emis de o societate internațională de evaluare, Colliers Valuation and Advisory S.R.L., care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Societății, proprietățile dezvoltate pentru vânzare și imobilizările corporale în starea lor actuală. Ultima evaluare a investițiilor imobiliare a fost la 31 decembrie 2019. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, calificată profesional, care deține calificarea profesională relevantă recunoscută și experiență recentă în ceea ce privește amplasările și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai bună utilizare a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

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

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

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.

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

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

- Pentru proiectele Ghencea și Barbu Vacarescu, managementul a considerat că restricțiile legale privind utilizarea bunurilor sunt o indicație a modificării folosinței. În mod constant, aceste active sunt reclasificate în investitii imobiliare și înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.
- Pentru proiectul Greenfied, conducerea consideră că activitățile în vederea vânzării nu vor începe încă pe fazele care sunt proiectate a fi dezvoltate în următorii doi ani de la data bilanțului. În consecință, aceste active continuă să fie contabilizate la valoarea justă în cadrul investițiilor imobiliare.

Dacă s-ar fi aplicat judecati diferite în determinarea schimbării de utilizare a bunurilor, situațiile financiare ar fi putut fi semnificativ diferite ca urmare a abordării de metode diferite de evaluare a stocurilor și a investițiilor imobiliare.

**(iii) Aspecte juridice**

Conducerea Societății analizează periodic situația tuturor litigiilor aflate în derulare și, după consultarea Consiliului de administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor în situațiile financiare individuale.

La 31 iunie 2020, o subsidiara a companiei este implicata intr-un litigiu cu Consiliul Judetean Cluj. Societatea solicită rambursarea costurilor în valoare de 17 milioane RON plus cheltuieli. Pe baza recomandărilor avocatului Societății, conducerea consideră că rezultatul litigiului nu va avea un impact negativ în aceste situații financiare. Cu toate acestea, acest aspect implică un nivel ridicat de judecată și, în cazul în care sumele recuperate sunt mai mici decât valoarea contabilă a activului, va rezulta o pierdere financiară.

**(iv) Alocarea costurilor**

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

**7. ADOPTAREA STANDARDERELOR 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 2019.

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

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

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

• **IFRS 16: Contracte de leasing**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

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

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

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

## 8. INVESTITII IMOBILIARE

### Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare

	<b>30-Iun-2020</b>	<b>31-Dec-2019</b>
<b>Sold la 1 ianuarie</b>	<b>383.285</b>	<b>217.113</b>
Intrări prin cheltuieli ulterioare	2.826	12.300
Intrări prin transfer	-	95.381
Iesiri prin transfer	-	(85.130)
Cedări	(330)	(939)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	-	144.559
<b>Sold la 30 iunie /31 decembrie</b>	<b>385.781</b>	<b>383.285</b>

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

În primele 6 luni ale anului 2020, societatea a achiziționat terenuri în suprafața de 3.629 mp și o valoare de achiziție de 2.826 mii RON.

#### Procesele de evaluare

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

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

Terenurile deținute în vederea aprecierii valorii, în suma brută de 386.968 mii RON la 30 iunie 2020 (2019: 384.343 mii RON), au o suprafață totală de 547.983 mp (2019: 544.354 mp). La 30 iunie 2020, 485.961 mp din acest teren sunt localizați 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 2019. Evaluarea este considerată corespunzătoare date fiind ajustările aplicate datelor observate pentru terenuri comparabile și evaluări de construcții. Aceste ajustări se bazează pe amplasament și stare, nefiind direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelul 2 la nivelul 3 în timpul exercițiului financiar.

#### Tehnici de evaluare

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

<b>Abordarea evaluării</b>	<b>Date de intrare cheie</b>
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea metodei comparative de piață. Modelul de evaluare se bazează pe un pret pe metru pătrat atât pentru clădiri, cât și pentru terenuri, derivate din datele observabile pe piață, derivate dintr-o piață activă și transparentă. Evaluarea efectuată de expertul extern a fost ajustată de conducere în sensul scăderii pentru a lua în calcul situația juridică a anumitor active.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferta de pret pe metru pătrat pentru teren în București (98 EUR/mp până la 200 EUR/mp) (2018: 93 EUR/mp până la 149 EUR/mp)</li> <li>Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția (-25% reducere + 30% premium) (2018 - 22% reducere la 5% premium).</li> </ul>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

**9. STOCURI**

	<b>30-Iun-2020</b>	<b>31-Dec-2019</b>
Produse finite și produse destinate revânzării	45.718	64.685
Proiecte rezidențiale:		
- Terenuri	121.831	121.925
- Costuri de dezvoltare și construcție	21.494	15.177
	<b>189.043</b>	<b>201.787</b>

Terenurile cu o valoare contabilă de 121.831 mii RON la 30 iunie 2020 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 45.718 mii RON la 30 iunie 2020 se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Societate.

**10. ACTIVE FINANCIARE**

	<b>30-Iun-2020</b>	<b>31-Dec-2019</b>
Interese în entități afiliate	64.324	64.324
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate	(8.133)	(8.133)
	<b>56.191</b>	<b>56.191</b>

Societatea deține interese în următoarele entități afiliate:

	<b>30 iunie 2020</b>			<b>Valoare contabilă</b>
	<b>Procent deținere</b>	<b>Valoarea brută</b>	<b>Depreciere</b>	
Actual Invest House	6.23%	110	(110)	-
Clearline Development & Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developments	99%	41.791	-	41.791
Bergamot Developments Phase II	99%	1	-	1
Impact Finance & Developments	99%	1	-	1
Greenfield Rent	99%	1	-	1
		<b>64.324</b>	<b>(8.133)</b>	<b>56.191</b>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

**10. ACTIVE FINANCIARE (continuare)**

	<b>31 decembrie 2019</b>			<b>Valoare contabilă</b>
	<b>Procent deținere</b>	<b>Valoarea brută</b>	<b>Depreciere</b>	
Actual Invest House	6.23%	110	(110)	-
Clearline Development & Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developments	99%	41.791	-	41.791
Bergamot Developments Phase II	99%	1	-	1
Impact Finance & Developments	99%	1	-	1
Greenfield Rent	99%	1	-	1
		<b>64.324</b>	<b>(8.133)</b>	<b>56.191</b>

Clearline Development & 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 & 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 locala. 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 pretentii 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 de mii RON.
- c) Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care începând cu anul 2018 dezvoltă un ansamblu rezidențial de cca. 52.382 de metri pătrați, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima fază a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence, care în total cuprinde aprox. 65.000 mp construiți pe un teren de aproximativ 22.982 mp în București, în zona Expozitiei-Domenii.
- d) Bergamot Developments Phase II S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care urmează să dezvolte faza a II-a (130 apartamente) a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence, alcătuită din 13.618 de metri pătrați, construiți pe un teren de 5.769 mp.
- e) Impact Finance & Developments S.R.L. are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările de case. Impact Finance & Developments colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe.
- f) Greenfield Rent S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate a fost înființată în decembrie 2019.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

**11. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR**

	<u>30-Iun-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
Conturi curente	20.372	35.346
Numerar	9	4
Avansuri de numerar	<u>10</u>	<u>7</u>
	<b><u>20.391</u></b>	<b><u>35.357</u></b>

**12. CAPITAL SOCIAL**

	<u>30-Iun-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
Sold la 1 ianuarie	281.907	281.907
Modificări ale capitalului social	<u>-</u>	<u>-</u>
Sold la 30 iunie /31 decembrie	<b><u>281.907</u></b>	<b><u>281.907</u></b>

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

	<u>30-Iun-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	56,82%	56,82%
Andrici Adrian	15,43%	15,43%
SWISS CAPITAL	12,11%	12,22%
Alti actionari	<u>15,64%</u>	<u>15,53%</u>
	<b><u>100%</u></b>	<b><u>100%</u></b>

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

**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 (maxim 7.000.000 actiuni). Autorizarea, care a fost exercitată, a fost aprobată și rămâne aplicabilă timp de 24 de luni de la data aprobării.

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

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

La 30 iunie 2020, Societatea are în sold 13.040 mii de acțiuni proprii, la un preț mediu de 1,0827 RON / acțiune, cu o valoare contabilă de 17.100 mii RON (2019: 7.771 mii RON). În primele 6 luni ale anului 2020, Societatea nu a acordat acțiuni angajaților.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

**14. IMPRUMUTURI**

Aceasta nota furnizeaza informatii cu privire la termenii contractuali ai imprumuturilor purtatoare de dobanda ale Societății, evaluate la cost amortizat.

	<b>30-Iun-2020</b>	<b>31-Dec-2019</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Împrumuturi bancare garantate	-	-
Obligațiuni emise	86.229	115.723
	<b>86.229</b>	<b>115.723</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	-	-
Împrumuturi pe termen scurt si obligatiuni	30.809	1.765
	<b>30.809</b>	<b>1.765</b>

**Termenii si scadentele împrumuturilor**

Termenii si condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului, in moneda originala	Sold la 30-Iun-2020 (mii RON)	Sold la 31-Dec-2019 (mii RON)
Împrumuturi					
Credit Value Investments	EUR	11.07.2021	12.000	59.443	58.586
Detinatori de obligatiuni prin Bursa de Valori Bucuresti	EUR	12.12.2022	12.060	57.595	58.902
Libra Internet Bank	RON	17.07.2020	19.700	-	-

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

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100 de mii euro si o valoare nominală totală de 12.000 mii EUR, emise în formă materială, către doua fonduri de investitii administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 si sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii, cu condiția ca la 42 de luni de la data emisiunii, Societatea să răscumpere în mod obligatoriu 50% din valoarea nominală a Obligațiunilor. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătită de două ori pe an.

Obligațiunile sunt garantate în principal cu o ipoteca imobiliară de prim rang ce acoperă obligațiile rezultând din Obligațiuni, până la valoarea maximă garantată de 18.000 mii EUR (optsprezece milioane de euro), constituită asupra a nouă loturi de teren cu o suprafață totală de 196.407 mp situate în București, Sector 1, România, aflate în proprietatea exclusivă a Societății, precum și asupra accesoriilor acestora. Societatea are o opțiune de răscumpărare anticipată a Obligațiunilor, care poate fi exercitată începând cu cea de-a doua dată de plată a dobânzii, cu condiția ca valoarea minimă răscumpărată să fie de cel puțin 1.000 mii EUR.

Bursa de Valori București S.A. a aprobat cererea de admitere la tranzacționare pe piața reglementata administrata de Bursa de Valori București S.A. a obligațiunilor emise de Societate, negarantate cu o rata a

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

dobânzii anuale fixa de 5,75% denuminate in EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominala totala de 12.060 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.

La 30 iunie 2020, Grupul a rascumparat un numar de 93 de obligatiuni cu o valoare nominala de 5.000 EUR / obligatiune.

In iulie 2020 s-a aprobat prelungirea liniei de credit de la Libra Internet Bank pana la data de 17.07.2021.

**15. DATORII COMERCIALE SI ALTE DATORII**

	<u>30-Iun-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Garanții	330	330
	<b>330</b>	<b>330</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Datorii comerciale	3.156	3.225
Avansuri primite de la clienti	2.389	1.721
Dividende de plata	10.918	199
Datorii in relatie cu parti afiliate	280	275
Alte datorii	16.509	19.117
	<b>33.252</b>	<b>24.537</b>
<b>Total datorii</b>	<b>33.582</b>	<b>24.867</b>

**16. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI**

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
<b>Sold la 1 ianuarie 2020</b>	<b>319</b>	<b>588</b>	<b>907</b>
Provizioane constituite in cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate in cursul perioadei	-	-	-
<b>Sold la 30 iunie 2020</b>	<b>319</b>	<b>588</b>	<b>907</b>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

**17. VENITURI**

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

	<u><b>30-Iun-2020</b></u>	<u><b>30-Iun-2019</b></u>
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	41.055	79.531
Alte venituri	91	-
	<u><b>41.146</b></u>	<u><b>79.531</b></u>
	<u><b>30-Iun-2020</b></u>	<u><b>30-Iun-2019</b></u>
Venituri din chirii	232	178
venituri din refacturarea utilităților	2.253	1.840
Cheltuieli din exploatare legate direct de proprietățile închiriate	(1.989)	(2.021)
<b>Venituri nete din chirii</b>	<u><b>496</b></u>	<u><b>(4)</b></u>

**18. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE**

	<u><b>30-Iun-2020</b></u>	<u><b>30-Iun-2019</b></u>
Consumabile	26	189
Servicii prestate de terti	3.858	3.607
Costuri cu personalul	4.490	5.381
	<u><b>8.374</b></u>	<u><b>9.177</b></u>

**19. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE**

	<u><b>30-Iun-2020</b></u>	<u><b>30-Iun-2019</b></u>
Alte venituri din exploatare	(3.077)	(919)
Cheltuieli cu chiriile	220	244
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	11	1
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	38	183
Alte cheltuieli din exploatare	866	1.082
	<u><b>(1.942)</b></u>	<u><b>591</b></u>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

## 20. COSTURI/VENITURI DE/DIN FINANȚARE

	<u>30-Iun-2020</u>	<u>30-Iun-2019</u>
Cheltuieli cu dobânzile	3.751	4.325
Venituri din dobânzi	(2.951)	(1.675)
Rezultat din schimbul valutar	1.588	1.434
Alte rezerve financiare	(251)	89
	<u>2.137</u>	<u>4.173</u>

## 21. IMPOZIT PE PROFIT

### (i) Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	<u>30-Iun-2020</u>	<u>30-Iun-2019</u>
Impozit pe profit	1.474	4.228
<b>Total cheltuieli cu impozitele</b>	<u>1.474</u>	<u>4.228</u>

## 22. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Societatea este expusă la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

### Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

### (a) Riscul de credit

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

### Creante comerciale si alte creante

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

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 Iunie 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

**(b) Riscul de lichiditate**

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

**(c) Riscul de piata**

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

*Riscul valutar*

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

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

**23. ENTITĂȚI AFILIAȚE**

**Filialele Societății**

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

	<u><b>Țara de origine</b></u>	<u><b>Obiectul de activitate</b></u>
Clearline Development and Management S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Actual Invest House S.R.L.	România	Administrare proprietăți
Bergamot Developments S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Bergamot Developments Phase II S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Impact Finance & Developments S.R.L.	România	Activități secundare intermediarilor financiare
Greenfield Rent SRL	România	Inchirierea bunurilor

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile afiliate la și pentru perioada ianuarie – iunie 2020:

<b>Sume in RON</b>	<b>Valoarea tranzacțiilor la 30-Iun-2020</b>	<b>Sold contabil la 30-Iun-2020</b>
<b>Vanzare de bunuri si servicii</b>		
<b>Filiale</b>		
Actual Invest House	17.352	15.543
Clearline Development and Management	2.886	64.625
Bergamot Developments	554.538	1.005.267
Bergamot Developments Phase II	2.886	341
Impact Finance & Developments	20.431	4.069
Greenfield Rent	2.886	4.238
	<b>600.980</b>	<b>1.094.083</b>

**Sume in RON**

<b>Sume in RON</b>	<b>Valoarea tranzacțiilor la 30-Iun-2020</b>	<b>Sold contabil la 30-Iun-2020</b>
<b>Achizitii de bunuri si servicii</b>		
<b>Filiale</b>		
Actual Invest House	599.995	365.199
Clearline Development and Management	5.595	664
Bergamot Developments	-	-
Bergamot Developments Phase II	-	-
Impact Finance & Developments	-	-
Greenfield Rent	-	-
	<b>605.590</b>	<b>365.863</b>

**Sume in RON**

<b>Sume in RON</b>	<b>Valoarea tranzacțiilor la 30-Iun-2020</b>	<b>Sold contabil la 30-Iun-2020</b>
<b>Venituri din dobanzi</b>		
<b>Filiale</b>		
Actual Invest House	-	-
Clearline Development and Management	2.136	4.713
Bergamot Developments	1.888.678	7.072.350
Bergamot Developments Phase II	825.677	2.516.084
Impact Finance & Developments	-	-
Greenfield Rent	347	347
	<b>2.716.838</b>	<b>9.593.494</b>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

<b>Sume in RON</b>	<b>Valoarea bruta</b>	<b>Depreciere</b>	<b>Valoarea contabila</b>
<b>Imprumuturi acordate</b>			
<b>Filiale</b>			
Clearline Development and Management	65.000	-	65.000
Bergamot Developments	57.777.872	-	57.777.872
Bergamot Developments Phase II	32.397.000	-	32.397.000
Impact Finance & Developments	-	-	-
Greenfield Rent	20.000	-	20.000
	<b>90.259.872</b>	<b>-</b>	<b>90.259.872</b>

#### **24. EVENIMENTE ULTERIOARE**

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

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

Conducerea Impact Developer & Constructor S.A. nu considera ca exista evenimente ulterioare 30 iunie 2020 pana la data aprobarii acestor situatii financiare consolidate care ar necesita prezentarea sau ajustarea lor.

---

**Sorin Apostol**  
Director General

---

**Giani Kacic**  
Director Financiar

---

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

## IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Sediu: Willbrook Platinum Business & Convention Center, Șoseaua București – Ploiești, Nr. 172-176, Clădirea A, Etaj 1, București, Sector 1, cod poștal 015016, Telefon: +40.21.230.75.70/71/72, Fax: +40.21.230.75.81/82/83

Capital social subscris și integral vărsat: 265.000.000 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 Iunie 2020

##### A. Anexa 13 A a Regulamentului ASF nr. 5/2018

###### Impact - Individual

Denumirea indicatorului	30-Iun-2020	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	4,97	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	20,37%	Capital împrumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotație a debitorilor-clienți	50,57	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 180
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,09	Cifra de afaceri/Active imobilizate

###### Impact - Consolidat

Denumirea indicatorului	30-Iun-2020	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	3,40	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	41,76%	Capital împrumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotație a debitorilor-clienți	30,09	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 180
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,17	Cifra de afaceri/Active imobilizate

##### B. Gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NAV

###### Impact - Individual & Consolidat

Denumirea indicatorului	30-Iun-2020	Mod de calcul
Indicatorul gradului de îndatorare (individual)	16,42%	Capital împrumutat/EPRA NAV x 100
Indicatorul gradului de îndatorare (consolidat)	28,07%	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 Iunie 2020, atat cei calculati conform regulamentului ASF nr. 5/2018 cat si gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NAV.*

Director General  
Sorin Apostol

Presedinte CA  
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar  
Giani Iulian Kacic

# IMPACT

Developer & Contractor

## 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: +40.21.230.75.70/71/72, Fax: +40.21.230.75.81/82/83

Capital social subscris și integral vărsat: 265.000.000 RON

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

---

### DECLARATIE

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

Prin prezenta declaram ca, dupa cunostintele noastre, situatiile finaciar-contabile semestriale (individuale si consolidate) la 30 iunie 2020 intocmite in conformitate cu standardele contabile aplicabile ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale Societatii si respectiv ale subsidiarelor sale incluse in procesul de consolidare a situatiilor financiare, si Rapoartele Semestriale (asupra situatiilor financiare consolidate intocmite în conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, astfel cum este prevazut in Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 2844/2016 cu modificarile si clarificarile ulterioare) cuprind o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor Societatii si respectiv ale subsidiarelor sale incluse in procesul de consolidare a situatiilor financiare, precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate.

#### Presedinte al Consiliului de Administratie

Mihaela Iulia Urda

#### Director General

Sorin Apostol

#### Director Financiar

Giani Iulian Kacic