

## 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 Trimestrial Trimestrul III 2020

Data raportului: 16.11.2020

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

### PRIMELE 9 LUNI DIN 2020 ("9L 2020") – ASPECTE PRINCIPALE

- **258** de apartamente vandute (21.877 mp suprafata construita, fara spatii comune), din care **156** (13.477 mp) in **GREENFIELD Baneasa Residence ("GREENFIELD")** si **102** (8.400 mp) in **LUXURIA Domenii Residence ("LUXURIA")**;
- **217** precontracte de vanzare-cumparare si rezervari la 30 septembrie 2020 (16.549 mp suprafata construita, fara spatii comune) estimat a se transforma in venituri in T4 2020 – 133 apartamente (61%), 2021 – 60 apartamente (28%) si 2022 – 24 apartamente (11%);
- Finalizarea constructiei primelor doua faze ale proiectului **LUXURIA**, cu **500** de apartamente (45.028 mp suprafata construita apartamente fara spatii comune, 51.786 mp suprafata construita totala apartamente). Incepand cu luna mai a inceput transformarea precontractelor de vanzare-cumparare in contracte de vanzare cumparare pentru prima faza cu **232** de apartamente. Pentru faza a doua cu **268** de apartamente, transformarea precontractelor de vanzare-cumparare in contracte de vanzare cumparare va incepe in luna noiembrie 2020;
- Finalizarea procedurilor pentru obtinerea autorizatiei de constructie pentru a patra faza de dezvoltare din **GREENFIELD (Ansamblul Panoramic, Ansamblul Teilor, Greenfield Plaza)**; **Greenfield Plaza** cuprinde: un strip mall, un impresionant spatiu de wellness dotat cu sali de sport, SPA-uri, teren de tenis, bazin semiolimpic, piscina interioara, piscina exterioara si o cladire proprie de birouri care va deveni **sediul central al IMPACT Developer & Contractor ("IMPACT")**. Autorizatiile de constructie au fost obtinute in Octombrie 2020;
- Identificarea solutiilor de incadrare a etapelor urmatoare de dezvoltare a **conceptului de locuire GREENFIELD** in categoria cladirilor verzi;
- Continuarea constructiei pentru a treia faza a proiectului **LUXURIA**, cu **130** de apartamente, estimat a se finaliza in prima jumatate a anului 2021;
- Continuarea lucrarilor de constructie a celor **18** vile din proiectul **BOREAL PLUS** eatimat a se finaliza in prima jumatate a anului 2021, pentru care autorizatia de constructie a fost obtinuta in decembrie 2019;
- Obtinerea autorizatiei de constructie pentru **341** de apartamente din cele **676** de apartamente care vor fi aduse pe piata din Constanta, prin proiectul rezidential **BOREAL PLUS**, proiectat a se dezvolta in 4 faze succesive;
- Achizitia unui teren de **24.333 mp** in **Iasi** pentru dezvoltarea unui **concept de locuire GREENFIELD**. Terenul este localizat in Copou in zona Gradinii Botanice si dispune de PUZ;
- S-a aprobat PUZ-ul sectorului 2 din Bucuresti unde **IMPACT** detine un teren de **2,6 ha** situat in Bd. Barbu Vacarescu;

- S-au aprobat PUZ-ul si PUG-ul sectorului 6 din Bucuresti unde **IMPACT** detine un teren de **25,9 ha** situat in zona Bd. Timisoara – Prelungirea Ghencea;
- S-au identificat locatii / terenuri in Bucuresti si in alte orase din tara (**Iasi, Constanta**) pentru dezvoltari viitoare;
- S&P a mentinut pentru **IMPACT** ratingul “B-”, perspectiva stabila, rating acordat in 2019;
- Solutiile de finantare luate in considerare pentru punere in practica a proiectelor sunt emisiune de obligatiuni listate pe piata principala a BVB, cu plasament privat, finantari bancare si emiterea de noi actiuni;
- **IMPACT a donat un teren in suprafata de 9.620 mp cu un proiect pentru construirea unei scoli si a unei gradinite publice in GREENFIELD, teren cu o valoare de 5,9 mLEI.** Scoala si gradinita vor fi construite de primaria sectorului 1.

## PRINCIPALII INDICATORI DE PERFORMANTA FINANCIARA – CONSOLIDAT

mii LEI	9L 2020	9L 2019	Var %	T3 2020	T3 2019	Var %
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	135.349	100.550	35%	69.541	21.019	231%
Profit brut	51.279	47.509	8%	24.971	10.326	142%
<i>Marja bruta %</i>	38%	47%	(20%)	36%	49%	(27%)
Cheltuieli operationale, net	(23.974)	(19.734)	21%	(14.762)	(6.863)	115%
<i>Cheltuieli operationale % din venituri</i>	18%	20%	(10%)	21%	33%	(35%)
EBITDA	28.739	28.397	1%	11.098	3.649	204%
<i>Marja EBITDA %</i>	21%	28%	(25%)	16%	17%	(8%)
EBIT	27.546	27.682	(0%)	10.394	3.665	184%
<i>Marja EBIT %</i>	20%	28%	(26%)	15%	17%	(14%)
Rezultat net	13.278	18.494	(28%)	4.622	2.018	129%
<i>Marja rezultatului net</i>	10%	18%	(47%)	7%	10%	(31%)
<i>EBITDA Ajustata*</i>	34.645	28.397	21%	17.004	3.649	334%
<i>Marja EBITDA Ajustata %</i>	26%	28%	(10%)	24%	17%	31%

\* In 9L 2020 si T3 2020 ajustarea se refera la costul **terenului donat de IMPACT** pentru construirea **unei scoli si a unei gradinite publice in GREENFIELD (5.906 mii LEI, inclusi pe linia de Cheltuieli operationale)**. Terenul donat era detinut de **IMPACT** de dinainte de 2019.

In primele 9 luni ale anului 2020 veniturile din vanzarea de locuinte au crescut cu **35%** fata de perioada similara a anului 2019, evolutie datorata cresterii numarului de unitati vandute (**258** in 9L 2020 vs. **210** in 9L 2019) din care **40%** reprezinta unitati de lux din ansamblul rezidential **LUXURIA**. Pretului mediu de vanzare pentru toate proiectele **IMPACT** a crescut cu **12%** (in medie, **1.152 EUR / mp** suprafata construita in 9L 2020 vs. **1.027 EUR / mp** suprafata construita in 9L 2019). In 9L 2020 au fost inregistrate venituri aferente primei faze a proiectului **LUXURIA**, fiind semnate **102** contracte de vanzare cumparare pentru apartamente.

La 30 septembrie 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 9L 2020. Valoarea acestor precontracte de vanzare-cumparare este de **120,65 mLEI** si este estimat ca se vor constitui in venituri in perioada T4 2020 - 2022. Adicional, in T4 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 trebuiesc indeplinite de **IMPACT**.

Marja bruta de **38%** inregistrata in 9L 2020 reflecta schimbarea in structura veniturilor a contributiei proiectelor dezvoltate de **IMPACT**, astfel, raportat la numarul de locuinte vandute, proiectul **GREENFIELD** a contribuit cu 60% si proiectul **LUXURIA** a contribuit cu 40%.

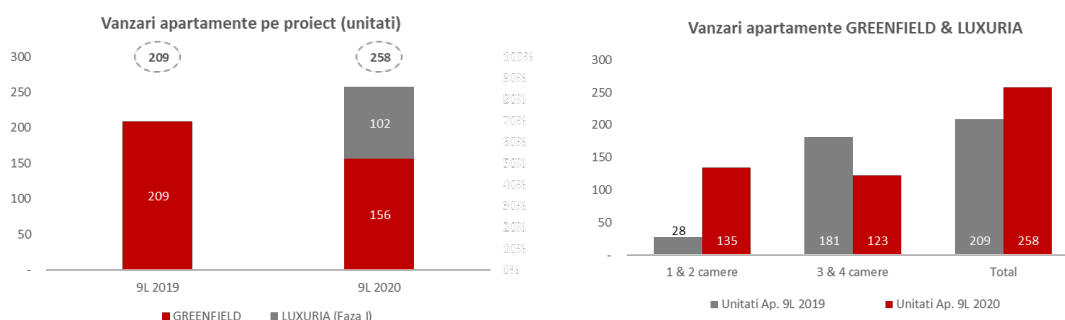
**EBITDA** raportata a avut o evolutie constanta in primele 9 luni ale anului 2020 comparat cu perioada similara din 2019. In 9L 2020, 5,9 mLEI reprezentand costul terenului donat de **IMPACT** pentru construirea **unei scoli si a unei gradinite publice in GREENFIELD** sunt inclusi in cheltuielile operationale si in **EBITDA** raportata.

In 9L 2020 au fost inregistrate cheltuieli din diferente de curs nerealizate aferente reevaluării obligatiunilor și împrumuturilor la sfârșitul lunii septembrie 2020 ca urmare a creșterii cursului de schimb la 4,8698 RON/EUR de la 4,7793 la 31 decembrie 2019 (4,4 mLEI).

## VANZARI DE LOCUINTE

In 9L 2020, vânzările au atins un număr de **258** locuințe (apartamente, plus parcarile și terenurile curte aferente pachetului) față de **210** locuințe vandute în 9L 2019 (din care 209 apartamente și 1 casă în Constanța), la care se mai adaugă 4 locuri de parcare individuale vandute în 9L 2020 versus 21 în 9L 2019.

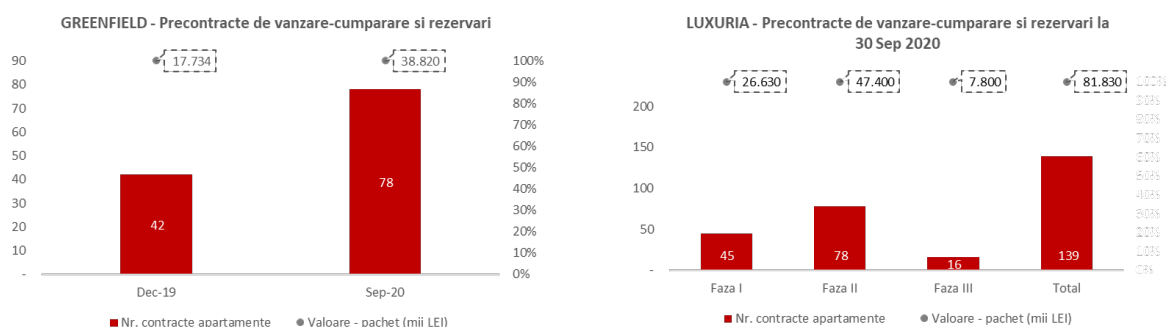
Apartmentele vandute în 9L 2020 au totalizat o suprafață construită fără spații comune de **21.877 mp** (19.172 mp în 9L 2019). Din cele **258** de apartamente vandute în 9L 2020, **156** au fost vânzări aferente proiectului **GREENFIELD** (13.477 mp) și **102** au fost vânzări aferente proiectului **LUXURIA** (8.400 mp).



## Pre-vanzari de locuinte

Pe lângă cele **258** de contracte de vânzare-cumpărare, a căror valoare este reflectată în venituri în 9L 2020, la 30 septembrie 2020 erau semnate precontracte de vânzare-cumpărare și rezervări pentru **217** apartamente din **GREENFIELD** și **LUXURIA** cu o valoare de **120,65 mLEI**, estimat ca se vor transforma în venituri astfel:

- T4 2020 și T1 2021: **20,95 mLEI** aferenți apartamentelor deja finalizate din **GREENFIELD**;
- T4 2020: **26,63 mLEI** aferenți primei faze a proiectului **LUXURIA**;
- T4 2020 și T1 2021: **47,4 mLEI** aferenți celei de-a doua faze a proiectului **LUXURIA**;
- T3 2021: **7,8 mLEI** aferenți celei de-a treia faze a proiectului **LUXURIA**;
- T2 2021 și T1 2022: **17,87 mLEI** aferenți noilor dezvoltări rezidențiale din **GREENFIELD** ("Ansamblul Panoramic")



## GREENFIELD si LUXURIA, faze finalizate – locuinte vandute pana la data de 30 septembrie 2020

- **GREENFIELD, prima faza: 680** de apartamente finalizate, din care **677** vandute si **3** inchiriate;
- **GREENFIELD, a doua faza: 924** de apartamente finalizate, din care **923** vandute;
- **GREENFIELD, a treia faza: 944** de apartamente finalizate, din care **846** vandute, **45** precontractate si **53** la vanzare;
- **LUXURIA, prima faza: 232** de apartamente finalizate, din care **102** vandute, **45** precontractate si **85** la vanzare.

## PRINCIPALII INDICATORI AI POZITIEI FINANCIARE – CONSOLIDAT

mii LEI	30-Sep-2020	31-Dec-2019	Var %
<b>Active imobilizate, din care</b>	<b>397.818</b>	<b>392.901</b>	<b>1%</b>
Investitii imobiliare	386.622	384.223	1%
Imobilizari corporale	10.322	8.535	21%
<b>Active circulante, din care</b>	<b>530.239</b>	<b>509.071</b>	<b>4%</b>
Stocuri	455.855	430.725	6%
Creante comerciale si alte creante	31.252	32.884	(5%)
Numerar si echivalente de numerar	43.132	45.462	(5%)
<b>Total active</b>	<b>928.057</b>	<b>901.972</b>	<b>3%</b>
<b>Datorii, din care</b>	<b>351.028</b>	<b>318.031</b>	<b>10%</b>
Imprumuturi bancare si obligatiuni	249.191	197.635	26%
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>577.029</b>	<b>583.941</b>	<b>(1%)</b>
<b>Total datorii si capitaluri proprii</b>	<b>928.057</b>	<b>901.972</b>	<b>3%</b>

Continuarea lucrarilor de constructie pentru proiectul **LUXURIA** si demararea celei de a patra faze de dezvoltare din **GREENFIELD** si a proiectului **BOREAL PLUS** din Constanta au condus la cresterea stocurilor cu 6% la 30 septembrie 2020, comparativ cu 31 decembrie 2019.

In septembrie 2020 au fost achizitionati **24.333 mp** de teren, 18 mLei, in Iasi pentru dezvoltarea unui **concept de locuire GREENFIELD**.

Au fost donati **9.620 de mp** in valoare de **5,9 mLEI** pentru construirea **unei scoli si a unei gradinite publice** in **GREENFIELD**. Scoala si gradinita vor fi construite de primatia sectorului 1.

In 9L 2020, au fost utilizate creditele de investitii contractate de la UniCredit Bank si Libra Internet Bank pentru finantarea proiectului **LUXURIA**, acesta fiind motivul principal pentru cresterea soldului imprumuturilor bancare cu 26% la 30 septembrie 2020 fata de 31 decembrie 2019.

In Septembrie 2020 a fost semnat cu Libra Internet Bank un contract de imprumut de 8,67 mEUR pentru finantarea celei de a treia faze a proiectului **LUXURIA**.

Capitalurile proprii au scazut cu 1% la 30 septembrie 2020 comparativ cu 31 decembrie 2019, ca urmare a anularii actiunilor proprii rascumparate. In iulie 2020 au fost anulate 9.443.532 de actiuni proprii, capitalul social al **IMPACT** reducandu-se la un numar de 265.000.000 de actiuni.

## PORTOFOLIUL DE TERENURI LA DATA DE 30 Septembrie 2020

La sfarsitul lunii septembrie 2020, existau in stoc **89,8 ha de teren** disponibile pentru dezvoltari noi la o valoare contabila de **533,7 mLEI**, teren destinat vanzarii si dezvoltarii de noi proiecte. Din acestea, **1,68 ha** localizate in Constanta sunt parte a unui contract de vanzare semnat in decembrie 2019 pentru care anumite conditii trebuie indeplinite pentru finalizarea vanzarii.

Comparativ cu 31 decembrie 2019, cele mai importante modificari ale portofoliului de terenuri care au avut loc in primele 9 luni ale anului 2020 sunt urmatoarele:

- **3.629 mp** de teren achizitionati in **GREENFIELD**;
- **24.333 mp** de teren achizitionati in **Iasi**;
- **9.620 mp** donati din terenul detinut in **GREENFIELD**.

Locatie	Oras	Suprafata (ha)	IFRS val. contabila (mRON)	IFRS val. contabila (mEUR)	Valoare EPRA (mRON)	Valoare EPRA (mEUR)
GREENFIELD Baneasa	Bucuresti	39.8	273.4	57.2	312.1	65.3
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
Iasi	Iasi	2.4	18.0	3.7	18.0	3.7
Altele	Bucuresti, Oradea	8.3	2.4	0.5	2.4	0.5
<b>Total</b>		<b>89.8</b>	<b>533.7</b>	<b>111.6</b>	<b>620.2</b>	<b>129.7</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 si LUXURIA unde a fost folosita valoarea de investitie si a terenului din Iasi pentru care valoarea de achizitie a fost folosita. 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 (valoarea reziduala) pentru 6 faze noi ale cartierului GREENFIELD a caror dezvoltare este estimat ca va incepe in 2020

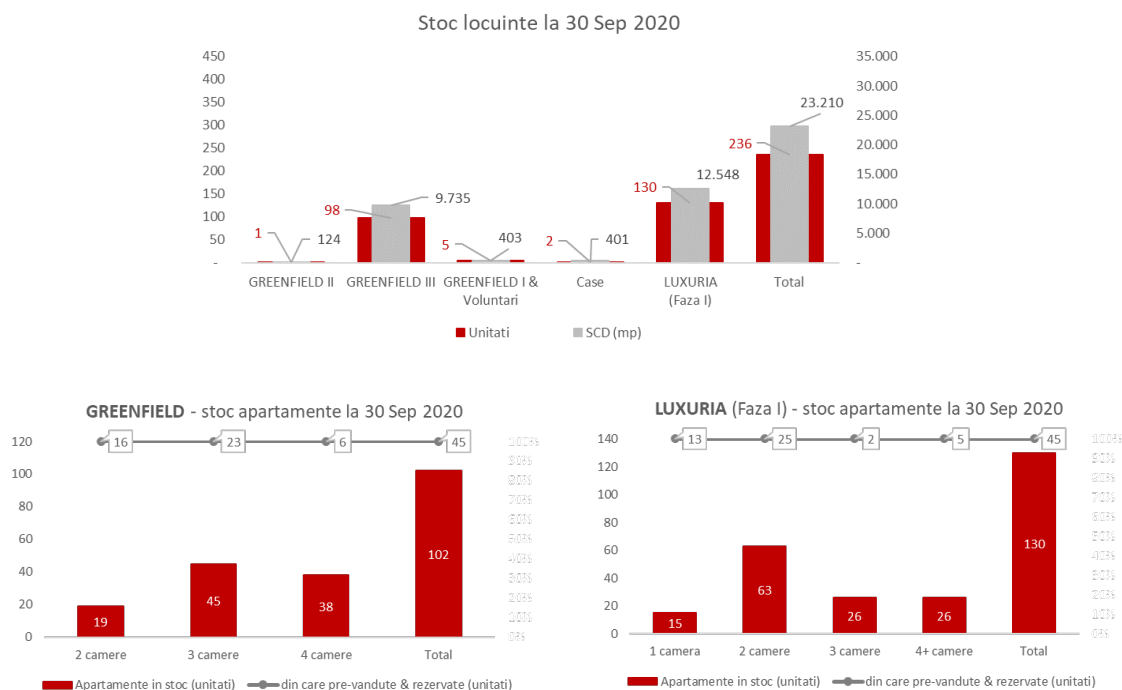
Nota 2: Terenul din Constanta - 1,68 ha parte a unui contract de vanzare semnat in decembrie 2019 pentru care anumite conditii trebuie indeplinite pentru finalizarea vanzarii

Nota 3: Rata de schimb utilizata pentru a transforma sumele din RON in EUR - 4,7793 RON/EUR, cu exceptia terenului din Iasi pentru care o rata de 4,8625 RON/EUR a fost utilizata

## STOCUL DE LOCUINTE LA DATA DE 30 Septembrie 2020

La 30 septembrie 2020 existau in stoc un numar de **236** de apartamente si case complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata fara spatii comune de **23.210 mp** si o valoare contabila de 86,58 mLEI.

Situatia detaliata a stocurilor de apartamente si case la data de 30 septembrie 2020 este urmatoarea:



## PROIECTE IN DEZVOLTARE

Activitatea **IMPACT** in primele 9 luni ale anului 2020 a fost dominata de dezvoltarea a doua proiecte rezidentiale in Bucuresti, si anume **GREENFIELD Baneasa Residence**, **LUXURIA Domenii Residence** si prima faza a proiectului **BOREAL PLUS din Constanta**.

### **LUXURIA Domenii Residence (Bucuresti)**

**LUXURIA** este un **concept nou de locuire** al **IMPACT** si se adreseaza segmentului premium al pietei rezidentiale. Proiectul **LUXURIA Domenii Residence** a fost demarat in anul 2018, se dezvolta pe o suprafata de c. 2,25 ha si cuprinde 630 de apartamente.

Constructia pentru primele 500 de apartamente a fost finalizata in primele 9 luni ale anului 2020. Urmatoarele 130 de apartamente sunt estimat a se finaliza in prima jumatate a anului 2021.

### **GREENFIELD Baneasa Residence (Bucuresti)**

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

In primele 9 luni ale anului 2020 au fost finalizate demersurile pentru obtinerea autorizatiei de constructie pentru faza a patra. In aceasta faza se va construi si **Greenfield Plaza**, care va include un strip mall, zona de SPA, sala de sport, zona de office. Aceste noi faze vor include facilitati Smart City si cladiri proiectate a fi cladiri verzi, minimizand consumul de energie si utilizand energie din surse regenerabile care sa conduca la reducerea amprentei de carbon.

### **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 694 de locuinte (apartamente si vile).

In 9L 2020 au fost continuate demersurile pentru obtinerea autorizatiilor de constructie, iar in septembrie 2020 a fost obtinuta autorizatia de constructie pentru 341 de apartamente.

Autorizatia de constructie pentru cele 18 vile a fost obtinuta in 2019. In primele 9 luni ale anului 2020 a inceput constructia lor, estimat a fi finalizate in prima jumatate a anului 2021.

## ACTIVITATEA CSR

**IMPACT** acorda o atentie deosebita standardelor internationale de afaceri si standardelor de responsabilitate sociala corporativa. Drept urmare, sustenabilitatea este o ramura prioritara in dezvoltarea proiectelor companiei. Certificarea Proiectului si construirea ansamblului **LUXURIA Domenii Residence** la standarde de eficienta energetica **BREEAM Excellent**, cu incadrare in categoria energetica A si in clasa categoriilor verzi, denota angajamentul pe care dezvoltatorul si l-a asumat odata cu intrarea sa pe piata imobiliarelor premium.

Potrivit **Build Green**, liderul pietei locale de consultanta in domeniul proiectarii, dezvoltarii si certificarii constructiilor durabile, in acest moment, in Bucuresti, un singur proiect rezidential corespunde **criteriilor BREEAM, cu ratingul Excellent: LUXURIA Domenii Residence**.

Proiectul ridica astfel standardul de calitate in procesul de construire la nivel rezidential, motiv pentru care echipa **IMPACT** a inceput o campanie de awareness, pentru constientizarea la scara larga a necesitatii constructiilor verzi in Bucuresti, dar si in celelalte orase din Romania. Obiectivul este de a face cunoscute beneficiile rezidentilor care opteaza pentru locuinte construite la standarde inalte, ce respecta normele de eficienta energetica, atat de necesare intr-o societate in continua dezvoltare.

<https://www.revistabiz.ro/luxuria-domenii-residence-obtine-certificarea-breeam-excellent/>  
<https://business-review.eu/property/residential-property/the-new-efficiency-standard-in-real-estate-breeam-excellent-certification-for-luxuria-domenii-residence-project-212626>

## 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** 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 la 265.000.000 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 – Sep 2020



Evolutie relativa IMP vs. indice BET 2017 – Sep 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-Sep-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	265.000.000
Capitalizare bursiera (LEI)	291.759.903	275.087.908	408.920.863	394.850.000
<b>IFRS (consolidat)</b>				
Profit net (LEI)	51.098.000	20.828.000	154.484.000	13.277.908
Activ net contabil ("NAV")	427.450.000	446.807.255	583.941.000	577.029.000
NAV/Actiune (LEI)	1,54	1,61	2,13	2,18
<b>EPRA* (consolidat)</b>				
Activ net contabil ("NAV")	599.972.909	720.021.200	839.419.797	826.489.978
NAV/Actiune (LEI)**	2,16	2,59	3,06	3,12

\*European Public Real Estate Association

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

LEI	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	30-Sep-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>577.029.000</b>
<b>Include:</b>				
i) Reevaluarea prop. imobiliare dezvoltate pentru vanzare	77.743.519	32.208.675	39.796.419	57.530.902
ii) Reevaluarea terenurilor si lucrarilor in curs incluse in stocuri	68.574.389	203.296.632	148.565.856	124.672.433
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	45.441.000
<b>Activ Net Contabil conform EPRA</b>	<b>599.972.909</b>	<b>720.021.200</b>	<b>839.419.797</b>	<b>826.489.978</b>

Pentru determinarea valorii EPRA la 30 septembrie 2020 au fost folosite evaluările Colliers la data de 31 decembrie 2019, cu excepția stocurilor aferente primei faze a proiectului **LUXURIA** pentru care cea mai recentă evaluare a fost făcută de Colliers la 21 mai 2020. La 30 septembrie 2020, ajustarea pentru Activul Net Contabil EPRA aferentă primei faze a proiectului **LUXURIA** reprezintă 20% din totalul ajustărilor care nu se referă la impozitul amanat.

***ij) Reevaluarea proprietăților imobiliare dezvoltate pentru vânzare***

Stocurile de produse finite (apartamente) au fost reevaluate la valoarea de piață de Colliers Valuation and Advisory, la 31 Dec 2019 pentru **GREENFIELD** și la 21 Mai 2020 pentru prima fază finalizată a proiectului **LUXURIA**. Creșterea / diferența dintre valoarea de piață rezultată în urma reevaluării și valoarea contabilă a apartamentelor la data de raportare (cea mai mică valoare dintre cost și valoarea realizabilă netă) a fost inclusă în valoarea Activului Net Contabil conform EPRA.

***ii) & iii) Reevaluarea terenurilor și lucrărilor în curs incluse în stocuri și a terenurilor incluse în mijloace fixe / investiții imobiliare***

Terenurile (atât cele incluse în investiții imobiliare cât și cele incluse în stocuri și mijloace fixe) și lucrările în curs pentru **LUXURIA** (Faza II și Faza III) au fost reevaluate la 31 Dec 2019 de Colliers Valuation and Advisory. Ajustarea a fost făcută pentru a reflecta valoarea de piață a terenurile incluse în stocuri și mijloace fixe, cu excepția terenurilor aferente proiectului **GREENFIELD** și a terenurilor & lucrărilor în curs aferente proiectului **LUXURIA** care sunt reflectate la valoarea de investiție.

Valoarea de piață pentru terenurile clasificate ca investiții imobiliare este înregistrată în situațiile financiare IFRS. Terenurile clasificate ca stocuri / mijloace fixe și lucrările în curs de execuție pentru proiecte sunt evaluate în situațiile financiare IFRS la cost.

Valoarea de investiție, atât pentru terenuri cât și pentru lucrările în curs de execuție, nu este reflectată în situațiile financiare IFRS dar este considerată pentru ajustările aferente Activului Net Contabil conform EPRA.

Valoarea de investiție pentru **GREENFIELD** de 190 EUR/mp (valoarea de piață - 176 EUR/mp) a fost determinată de Colliers la 31 Dec 2019 prin utilizarea metodei veniturilor pentru 6 faze noi ale **GREENFIELD** a căror dezvoltare se estimează că va începe în 2020.

Pentru **LUXURIA**, valoarea de investiție a fost determinată pentru fiecare fază a proiectului și a fost inclusă în Activului Net Contabil conform EPRA atât pentru lucrările de construcție (Faza II) cât și pentru teren (Faza III). Valoarea de investiție pentru terenul aferent Fazei III este de 1,312 EUR/mp (cost - 455 EUR/mp, la cursul de schimb de 4,7793 de la 31 Dec 2019).

***iv) Impozitul amanat*** înregistrat în situațiile financiare IFRS a rezultat în principal din diferența dintre valoarea contabilă și valoarea fiscală a investițiilor imobiliare (terenuri).

## **ALTE ASPECTE**

La data de 29 ianuarie 2020 Consiliul de Administrație al **IMPACT** a decis numirea dlui. Apostol Sorin în funcția de Director General al Societății, pe o perioadă de 6 (șase) luni, începând cu data de 1 februarie 2020, cu posibilitatea de numire permanentă.

La data de 27 iulie 2020 Consiliul de Administrație al **IMPACT** a decis prelungirea mandatului de Director General al dlui. Apostol Sorin, pe o perioadă de 12 luni, începând cu data de 2 august 2020.

## **PERSPECTIVE PENTRU OCTOMBRIE – DECEMBRIE 2020**

- Finalizarea dezmembrării și intabularea apartamentelor aferente celei de-a doua faze a proiectului **LUXURIA** în noiembrie 2020 (268 de apartamente);
- Continuarea lucrărilor pentru a treia fază a proiectului **LUXURIA** (130 de apartamente);
- Obținere autorizații de construcție și demararea lucrărilor pentru a patra fază a dezvoltării din **GREENFIELD**;
- Obținerea de finanțări pentru cea de-a patra fază de dezvoltare din **GREENFIELD** și **BOREAL PLUS**.

## 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 IMPACT** 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.

Elemente favorabile de mentionat pentru industria in care activeaza **Grupul IMPACT** sunt implementarea programului Noua Casa si marirea plafonului la 140 mii EUR si 120 mp utili pentru apartamentele pentru care se acorda TVA de 5%.

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.

**Director General**  
**Sorin Apostol**

**Presedinte CA**  
**Iuliana Mihaela Urda**

**Director Financiar**  
**Giani Iulian Kacic**

**ANEXA 1 – SITUATIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII – 9L 2020  
(NEAUDITAT)**

<b>mii LEI</b>	<b>30-Sep-2020</b>	<b>30-Sep-2019</b>
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	135.349	100.550
Costul proprietatilor imobiliare vandute	(84.070)	(53.041)
<b>Profit brut</b>	<b>51.279</b>	<b>47.509</b>
Venituri nete din chirii	535	44
Cheltuieli generale si administrative	(13.908)	(13.474)
Cheltuieli de comercializare	(3.107)	(3.296)
Amortizare	(1.434)	(622)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	(6.060)	(2.385)
<b>Total alte venituri / cheltuieli</b>	<b>(23.974)</b>	<b>(19.734)</b>
Castiguri din investitii imobiliare	-	-
<b>Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate</b>	<b>27.305</b>	<b>27.775</b>
Deprecierea activelor	241	(93)
Alte castiguri si pierderi (extraordinare)	-	-
<b>Profit din operatiuni</b>	<b>27.546</b>	<b>27.682</b>
Costuri financiare, net	(10.599)	(4.343)
<b>Profit inainte de impozitare</b>	<b>16.947</b>	<b>23.339</b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(3.669)	(4.845)
<b>Rezultatul perioadei</b>	<b>13.278</b>	<b>18.494</b>

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

<b>mii LEI</b>	<b>30-Sep-2020</b>	<b>31-Dec-2019</b>
<b>ACTIVE</b>		
<b>Active imobilizate</b>		
Imobilizari corporale	10.322	8.535
Imobilizari necorporale	874	143
Investitii imobiliare	386.622	384.223
Active financiare	-	-
Creante comerciale si alte creante	-	-
<b>Total active imobilizate</b>	<b>397.818</b>	<b>392.901</b>
<b>Active circulante</b>		
Stocuri	455.855	430.725
Creante comerciale si alte creante	31.252	32.884
Numerar si echivalente de numerar	43.132	45.462
<b>Total active circulante</b>	<b>530.239</b>	<b>509.071</b>
<b>Total active</b>	<b>928.057</b>	<b>901.972</b>
<b>CAPITALURI PROPRII SI DATORII</b>		
<b>Capitaluri proprii</b>		
Capital social	272.424	281.907
Prime de capital	65.711	68.760
Rezerve din reevaluare	3.001	3.001
Alte rezerve	9.179	9.179
Actiuni proprii	(4.889)	(7.771)
Rezultat reportat	218.325	74.381
Profitul net al perioadei	13.278	154.484
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>577.029</b>	<b>583.941</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Imprumuturi	90.082	138.813
Datorii comerciale si alte datorii	1.698	330
Impozit amanat	45.441	45.970
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>137.221</b>	<b>185.113</b>
<b>Datorii curente</b>		
Imprumuturi	159.109	58.822
Datorii comerciale si alte datorii	53.791	73.189
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	907	907
<b>Total datorii curente</b>	<b>213.807</b>	<b>132.918</b>
<b>Total datorii</b>	<b>351.028</b>	<b>318.031</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>	<b>928.057</b>	<b>901.972</b>

## 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 Septembrie 2020

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

##### IMPACT - Individual

Denumirea indicatorului	30-Sep-2020	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	5,27	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	21,58%	Capital împrumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	39,78	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 270
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,16	Cifra de afaceri/Active imobilizate

##### IMPACT - Consolidat

Denumirea indicatorului	30-Sep-2020	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	2,48	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	43,19%	Capital împrumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	20,74	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 270
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,34	Cifra de afaceri/Active imobilizate

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

##### IMPACT - Individual & Consolidat

Denumirea indicatorului	30-Sep-2020	Mod de calcul
Indicatorul gradului de îndatorare (individual)	17,75%	Capital împrumutat/EPRA NAV x 100
Indicatorul gradului de îndatorare (consolidat)	30,15%	Capital împrumutat/EPRA NAV x 100

*Nota: Indicatorii economico-financiari au fost calculati in baza situatiilor financiare individuale si informatiilor financiare consolidate neauditare la date de 30 septembrie 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 S.A.**

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE  
LA DATA DE 30 SEPTEMBRIE 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 - 28

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

	<u>Nota</u>	<u>30-Sep-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Imobilizari corporale		6.671	6.309
Imobilizari necorporale		106	128
Investitii imobiliare	<b>10</b>	385.722	383.285
Active financiare	<b>12</b>	56.221	56.191
Creante comerciale si alte creante		-	-
<b>Total active imobilizate</b>		<b>448.720</b>	<b>445.914</b>
<b>Active circulante</b>			
Stocuri	<b>11</b>	169.799	201.787
Creante comerciale si alte creante		132.653	91.938
Numerar si echivalente de numerar	<b>13</b>	18.858	35.357
<b>Total active circulante</b>		<b>321.311</b>	<b>329.081</b>
<b>Total active</b>		<b>770.031</b>	<b>774.995</b>
<b>CAPITALURI PROPRII SI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	<b>12</b>	272.464	281.907
Prime de capital		65.711	68.760
Rezerve din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		8.787	8.787
Actiuni proprii	<b>15</b>	(4.889)	(7.771)
Rezultat reportat		220.548	76.858
Profitul net al perioadei		10.723	154.139
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>576.345</b>	<b>585.681</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Imprumuturi	<b>16</b>	86.996	115.723
Datorii comerciale si alte datorii	<b>17</b>	330	330
Impozit amanat		45.441	46.051
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>132.767</b>	<b>162.105</b>
<b>Datorii curente</b>			
Imprumuturi	<b>16</b>	37.368	1.765
Datorii comerciale si alte datorii	<b>17</b>	22.643	24.537
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	<b>18</b>	907	907
<b>Total datorii curente</b>		<b>60.919</b>	<b>27.209</b>
<b>Total datorii</b>		<b>193.686</b>	<b>189.314</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>		<b>770.031</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 SEPTEMBRIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

	<b>Nota</b>	<b>30-Sep-2020</b>	<b>30-Sep-2019</b>
Venituri din vanzarea proprietatilor rezidentiale	<b>19</b>	73.914	100.550
Costuri cu proprietatile rezidentiale		(37.624)	(52.403)
<b>Profit brut</b>		<b>36.289</b>	<b>48.147</b>
Venituri nete din chirii	<b>19</b>	778	88
Cheltuieli generale si administrative	<b>20</b>	(12.772)	(13.880)
Cheltuieli de comercializare		(2.170)	(2.731)
Amortizare		(538)	(520)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	<b>21</b>	(5.461)	(1.242)
<b>Total alte venituri / cheltuieli</b>		<b>(20.163)</b>	<b>(18.285)</b>
<b>Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate</b>		<b>16.126</b>	<b>29.862</b>
Deprecierea activelor		121	(96)
<b>Profit din operatiuni</b>		<b>16.248</b>	<b>29.766</b>
Costuri financiare, net	<b>22</b>	(3.339)	(5.779)
<b>Profit inainte de impozitare</b>		<b>12.908</b>	<b>23.988</b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit	<b>23</b>	(2.185)	(4.843)
<b>Rezultatul perioadei</b>		<b>10.723</b>	<b>19.145</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 SEPTEMBRIE 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		-	-	-	-	-	10.723	10.723
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>		-	-	-	-	-	<b>10.723</b>	<b>10.723</b>
<b>Tranzacții cu proprietarii Societății</b>								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	15	-	-	-	-	(9.610)	-	(9.610)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	(10.449)	(10.449)
Micsorare capital social prin anulare actiuni		(9.444)	(3.049)	-	-	12.249	-	-
<b>Alte schimbări în capitalurile proprii</b>								
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
<b>Sold la 30 septembrie 2020</b>		<b>272.464</b>	<b>65.711</b>	<b>3.001</b>	<b>8.787</b>	<b>(4.889)</b>	<b>231.271</b>	<b>576.345</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 SEPTEMBRIE 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>154.165</b>	<b>154.165</b>
<b>Tranzacții cu proprietarii Societății</b>								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	15	-	-	-	-	(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 SEPTEMBRIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

	<u>30-Sep-2020</u>	<u>30-Sep-2019</u>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:</b>		
<b>Profit aferent perioadei</b>	<b>10.723</b>	<b>19.145</b>
<b>Ajustari pentru:</b>		
Amortizarea activelor imobilizate	450	459
Amortizarea imobilizarilor necorporale	62	52
Deprecierea imobilizarilor corporale, net	77	-
Deprecierea stocurilor, net	2.004	2.637
Deprecierea creantelor comerciale și a altor creante, net	(198)	1.344
Donatie teren	5.906	-
Impozit pe profit	2.185	4.843
Schimbari nete in provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	-	(6)
Cheltuieli cu dobanda	5.798	6.186
Venituri din dobanzi	(4.651)	(2.924)
Diferente de curs valutar, net	2.192	1.815
Altele	22	-
	<b>13.846</b>	<b>14.406</b>
<b>Modificari in:</b>		
Stocuri	24.077	23.102
Creante comerciale si alte creante	(1.450)	(7.390)
Datorii comerciale si alte datorii	686	8.998
	<b>47.883</b>	<b>58.260</b>
<b>Numerar generat din activitati de exploatare</b>		
Impozit pe profit platit	(4.766)	(5.728)
Dobanzi platite	(4.985)	(6.279)
	<b>38.132</b>	<b>46.253</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:</b>		
Achizitii de imobilizari corporale si investitii imobiliare, net	(3.319)	(6.759)
Achizitii de imobilizari necorporale	(40)	(113)
	<b>(3.359)</b>	<b>(6.872)</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>		
Dividende platite	(10.344)	(3)
Rambursari de imprumuturi	(16.532)	(37.565)
Trageri din imprumuturi	20.299	41.030
Imprumuturi acordate entitatilor affiliate	(37.386)	(37.069)
Rambursare imprumuturi acordate entitatilor affiliate	2.331	2.225
Achizitii de noi actiuni	(9.610)	(4.881)
Altele	30	-
	<b>(51.273)</b>	<b>(36.263)</b>
<b>Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar</b>	<b>(14.499)</b>	<b>3.118</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 septembrie</b>	<b>18.858</b>	<b>29.794</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 SEPTEMBRIE 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 septembrie 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 subscriptie publica. Initial, principalele sale actiuni erau inchirierea si intretinerea vilelor de lux din zona Bucuresti. In anul 1995, Societatea a introdus conceptul de ansamblu rezidential pe piata romaneasca si prin urmare s-a transformat treptat intr-un dezvoltator imobiliar pur. Incepand din anul 1996, Societatea este cotata la Bursa de Valori Bucuresti (BVB).

In primele 9 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 ADMINISTRAȚIE**

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

### **Managementul executiv al Companiei**

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 (șase) luni, începând cu data de 01.02.2020, cu posibilitatea de numire permanentă. Acesta l-a înlocuit pe dl. Bogdan Ionut Oslobeanu, care a cerut Societății încetarea mandatului pentru a urma alte oportunități de carieră, începând cu data de 31.01.2020.

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

## **3. BAZELE INTOCMIRII**

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

### **Principiul continuității activității**

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

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

---

#### **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 denumite 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 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.

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

---

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

**(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.

**(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.

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

---

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

**(h) Capitalul social**

• **Acțiuni ordinare**

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

• **Rascumpararea si 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 incasata 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.

**(k) Împrumuturi**

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

• **Costurile îndatorării**

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

• **Derecunoașterea datoriilor financiare**

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

**(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.

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

---

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

**(ii) Venituri din refacturarea utilitatilor**

Veniturile din refacturările de utilități sunt recunoscute la momentul realizării lor, împreună cu cheltuielile cu utilități facturate de către furnizori. Societatea refacturează utilitățile adăugând o marja de profit, sub forma unor costuri de administrare. Aceste venituri se referă la proprietățile închiriate, la proprietățile vândute fără transferul dreptului de proprietate (vânzări cu plată în rate) și la vânzările de proprietăți cu plată integrală, până în momentul în care cumpărătorul încheie contracte cu furnizorii de utilități în nume propriu.

**(o) Impozitare**

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

• **Impozitul curent**

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

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

• **Impozitul amânat**

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

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

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

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

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

**(p) Plata pe bază de acțiuni**

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

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

---

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

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

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

**(r) Contracte de leasing operational**

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

**(s) Datorii contingente**

O datorie contingentă este:

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

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

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

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

**(t) Evenimente ulterioare**

Evenimentele care au avut loc după data de raportare la 30 septembrie 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.

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

---

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

**(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 revizurii și în perioadele viitoare dacă revizuirea afectează atât perioadele curente, cât și cele viitoare.

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

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

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

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

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

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

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

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

**(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.

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

---

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

- Pentru proiectele Ghencea și Barbu Vacarescu, managementul a considerat că restricțiile legale privind utilizarea bunurilor sunt o indicație a modificării folosinței. În mod constant, aceste active sunt reclasificate în investiții imobiliare și înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.
- Pentru proiectul 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.

**7. 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 30 septembrie 2020, o subsidiara a companiei este implicata într-un litigiu cu Consiliul Județean 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.

**8. 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.

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

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

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

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

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

---

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

• **IFRS 16: Contracte de leasing**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

## 10. INVESTITII IMOBILIARE

### Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare

	<b>30-Sep-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	2.935	12.300
Intrări prin transfer	-	95.381
Iesiri prin transfer	-	(85.130)
Cedări	(498)	(939)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	-	144.559
<b>Sold la 30 septembrie /31 decembrie</b>	<b>385.722</b>	<b>383.285</b>

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

În primele 9 luni ale anului 2020, societatea a achiziționat terenuri în suprafața de 3.629 mp și o valoare de achiziție de 2.935 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 septembrie 2020 (2019: 384.343 mii RON), au o suprafață totală de 547.983 mp (2019: 544.354 mp). La 30 septembrie 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 comparației de piață. Modelul de evaluare se bazează pe un preț 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 preț 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 SEPTEMBRIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

**11. STOCURI**

	<u>30-Sep-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
Produse finite și produse destinate revânzării	29.431	64.685
Proiecte rezidențiale:		
- Terenuri	116.430	121.925
- Costuri de dezvoltare și construcție	23.938	15.177
	<b>169.799</b>	<b>201.787</b>

Terenurile cu o valoare contabilă de 116.430 mii RON la 30 septembrie 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 29.431 mii RON la 30 septembrie 2020 se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Societate.

**12. ACTIVE FINANCIARE**

	<u>30-Sep-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
Interese în entități afiliate	64.354	64.324
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate	(8.133)	(8.133)
	<b>56.221</b>	<b>56.191</b>

Societatea deține interese în următoarele entități afiliate:

	<b>30 septembrie 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
Star Residence Invest	99%	30	-	30
		<b>64.354</b>	<b>(8.133)</b>	<b>56.221</b>

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

**12. 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 deține restul de 93.77% în Actual Invest House S.R.L.

- a) Actual Invest House S.R.L. este 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 locală. Pentru investițiile făcute de Clearline Development & Management S.R.L. în realizarea proiectului Lomb din Cluj, compania de proiect are calitatea de reclamant într-un litigiu, al cărui obiect sunt 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. este o 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. este 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 imobile. 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. este o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, ce a fost înființată în decembrie 2019.
- g) Star Residence Invest S.A. este o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate închiriere/subînchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, ce a fost înființată în octombrie 2020.

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

**13. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR**

	<u>30-Sep-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
Conturi curente	18.837	35.346
Numerar	13	4
Avansuri de numerar	9	7
	<u>18.858</u>	<u>35.357</u>

**14. CAPITAL SOCIAL**

	<u>30-Sep-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
Sold la 1 ianuarie	281.907	281.907
Modificări ale capitalului social	(9.444)	-
Sold la 30 septembrie /31 decembrie	<u>272.464</u>	<u>281.907</u>

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

	<u>30-Sep-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	58,85%	56,82%
Andrici Adrian	15,98%	15,43%
SWISS CAPITAL	12,54%	12,22%
Alti actionari	12,63%	15,53%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

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.

**15. ACȚIUNI PROPRII**

În conformitate cu actul constitutiv al societății, la AGA din data de 15.06.2017 s-a solicitat autorizarea achiziției unui procent de până la 2,56% din acțiunile societății emise la data deciziei (maxim 7.000.000 actiuni). Autorizarea, care a fost exercitată, a fost aprobată și rămâne aplicabilă timp de 24 de luni de la data aprobării.

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

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

La 30 septembrie 2020, Societatea are în sold 3.783 mii de acțiuni proprii, la un preț mediu de 1,0854 RON/acțiune, cu o valoare contabilă de 4.888 mii RON (2019: 7.771 mii RON). In iulie 2020 au fost anulate 9.443.532 de actiuni proprii. În primele 9 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 SEPTEMBRIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

**16. IMPRUMUTURI**

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

	<b>30-Sep-2020</b>	<b>31-Dec-2019</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Împrumuturi bancare garantate	-	-
Obligațiuni emise	86.996	115.723
	<b>86.996</b>	<b>115.723</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	-	-
Împrumuturi pe termen scurt si obligatiuni	37.368	1.765
	<b>37.368</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-Sep-2020 (mii RON)	Sold la 31-Dec-2019 (mii RON)
Împrumuturi					
Credit Value Investments	EUR	11.07.2021	12.000	58.966	58.586
Detinatori de obligatiuni prin Bursa de Valori Bucuresti	EUR	12.12.2022	12.060	59.020	58.902
Libra Internet Bank	RON	17.07.2020	19.700	6.378	-

Rata dobânzii la care s-a împrumutat societatea este între 5,3% și 7,05% pentru creditele in 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 SEPTEMBRIE 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 septembrie 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.

**17. DATORII COMERCIALE SI ALTE DATORII**

	<u>30-Sep-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	2.231	3.225
Avansuri primite de la clienti	2.897	1.721
Dividende de plata	304	199
Datorii in relatie cu parti afiliate	404	275
Alte datorii	16.807	19.117
	<b>22.643</b>	<b>24.537</b>
<b>Total datorii</b>	<b>22.973</b>	<b>24.867</b>

**18. 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 septembrie 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 SEPTEMBRIE 2020**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

**19. VENITURI**

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

	<u>30-Sep-2020</u>	<u>30-Sep-2019</u>
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	72.553	100.550
Alte venituri	<u>1.361</u>	<u>-</u>
	<b><u>73.914</u></b>	<b><u>100.550</u></b>
	<u>30-Sep-2020</u>	<u>30-Sep-2019</u>
Venituri din chirii	338	267
venituri din refacturarea utilităților	3.134	2.902
Cheltuieli din exploatare legate direct de proprietățile închiriate	<u>(2.694)</u>	<u>(3.081)</u>
<b>Venituri nete din chirii</b>	<b><u>778</u></b>	<b><u>88</u></b>

**20. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE**

	<u>30-Sep-2020</u>	<u>30-Sep-2019</u>
Consumabile	1.062	276
Servicii prestate de terti	4.985	5.482
Costuri cu personalul	<u>6.726</u>	<u>8.122</u>
	<b><u>12.772</u></b>	<b><u>13.880</u></b>

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

	<u>30-Sep-2020</u>	<u>30-Sep-2019</u>
Alte venituri din exploatare	(1.329)	(646)
Cheltuieli cu chiriile	329	416
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	11	1
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	(22)	184
Alte cheltuieli din exploatare	<u>6.472</u>	<u>-</u>
	<b><u>5.461</u></b>	<b><u>1.242</u></b>

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

	<u>30-Sep-2020</u>	<u>30-Sep-2019</u>
Cheltuieli cu dobânzile	5.673	6.606
Venituri din dobânzi	(4.568)	(2.924)
Rezultat din schimbul valutar	2.192	1.817
Alte rezerve financiare	<u>42</u>	<u>280</u>
	<b><u>3.339</u></b>	<b><u>5.779</u></b>

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

---

### **23. IMPOZIT PE PROFIT**

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

	<u><b>30-Sep-2020</b></u>	<u><b>30-Sep-2019</b></u>
Impozit pe profit	2.185	4.843
<b>Total cheltuieli cu impozitele</b>	<u><b>2.185</b></u>	<u><b>4.843</b></u>

### **24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI**

Gestionarea riscului financiar

Societatea este expusă la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

#### **Cadrul general privind gestionarea riscurilor**

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.

#### **(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

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

variabilă, împrumuturi în valută și instrumente financiare derivate

*Riscul valutar*

Societatea este expusă riscului valutar datorita vanzarilor, achizitiilor si altor imprumuturi 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.

**25. ENTITĂȚI AFILIATE**

**Filialele Societății**

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

	<u>Tara de origine</u>	<u>Obiectul de activitate</u>
Clearline Development and Management S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Actual Invest House S.R.L.	România	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
Star Residence Invest S.A.	România	Inchirierea bunurilor

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

	<b>Valoarea tranzacțiilor la 30-Sep-2020</b>	<b>Sold contabil la 30-Sep-2020</b>
<b>Vanzare de bunuri si servicii</b>		
<b>Filiale</b>		
Actual Invest House	36	30
Clearline Development and Management	4	66
Bergamot Developments	972	1.006
Bergamot Developments Phase II	4	2
Impact Finance & Developments	25	(3)
Greenfield Rent	4	206
	<b>1.045</b>	<b>1.307</b>

	<b>Valoarea tranzacțiilor la 30-Sep-2020</b>	<b>Sold contabil la 30-Sep-2020</b>
<b>Achizitii de bunuri si servicii</b>		
<b>Filiale</b>		
Actual Invest House	920	469
Clearline Development and Management	6	1
Bergamot Developments	-	-
Bergamot Developments Phase II	-	-
Impact Finance & Developments	-	-
Greenfield Rent	-	-
	<b>926</b>	<b>470</b>

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

	<b>Valoarea tranzactiilor la 30-Sep-2020</b>	<b>Sold contabil la 30-Sep-2020</b>
<b>Venituri din dobanzi</b>		
<b>Filiale</b>		
Actual Invest House	-	-
Clearline Development and Management	3	6
Bergamot Developments	2.836	8.020
Bergamot Developments Phase II	1.415	3.105
Impact Finance & Developments	-	-
Greenfield Rent	78	78
	<b>4.332</b>	<b>11.209</b>

	<b>Valoarea bruta</b>	<b>Depreciere</b>	<b>Valoarea contabila</b>
<b>Imprumuturi acordate</b>			
<b>Filiale</b>			
Clearline Development and Management	80	-	80
Bergamot Developments	55.532	-	55.532
Bergamot Developments Phase II	36.467	-	36.467
Impact Finance & Developments	-	-	-
Greenfield Rent	17.276	-	17.276
	<b>109.355</b>	<b>-</b>	<b>109.355</b>

## 26. 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 septembrie 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