



# IMPACT

Developing Sustainable Communities  
Since 1991

## RAPPORT TRIMESTRIAL T3 2021

12 NOIEMBRIE 2021

---



## CUPRINS

ASPECTE PRINCIPALE	2
ACTIVITATEA OPERATIONALA	5
REZULTATE FINANCIARE	11
UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)	13
IMPACT PE PIATA DE CAPITAL	15
VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET	16
ALTE ASPECTE	18
ANEXA 1 – INDICATORI	20

**Data raortului:** 12 Noiembrie 2021

**Entitatea emitenta:** 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: 393.750.00 RON

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

## ASPECTE PRINCIPALE

### PRIMELE 9 LUNI ALE ANULUI 2021 ("9L 2021")

**51% creștere record a angajamentelor de vânzare comparativ cu primele 9 luni ale anului anterior.  
Creșterea volumului de construcții cu proiecte în București, Constanța, Iași.**

### ASPECTE FINANCIARE ȘI OPERATIONALE PRINCIPALE

- **51% creștere** a angajamentelor de vânzare (pre-vanzări) semnate în 9L 2021 vs. 9L 2020 proiectele noi reprezentând 75% din angajamentele de vânzare.
- **379** de pre-vanzări și rezervări la data de 30 Sep 2021 cu o valoare a pachetului de **EUR 40,9 milioane (RON 200 milioane)**, din care EUR 31 milioane (RON 152 milioane) care se vor transforma în venituri pe măsura ce apartamentele vor fi finalizate în perioadele următoare. **145** apartamente vândute în 9L 2021 (258 în 9L 2020) și veniturile aferente înregistrate în aceeași perioadă, din care 121 apartamente în LUXURIA EXPOZITIEI RESIDENCE ("LUXURIA EXPOZITIEI"), 21 apartamente în GREENFIELD BANEASA RESIDENCE ("GREENFIELD BANEASA") și 3 unități dezvoltate anterior de **GRUPUL IMPACT ("IMPACT")**.
- **RON 109,5 milioane** venituri și **RON 36 milioane** profit brut în 9L 2021 (RON 135,3 milioane venituri și RON 51 milioane profit brut în 9L 2020). Acest lucru reflectă stadiul actual al activității **IMPACT**, și anume un nou ciclu de dezvoltare cu un nivel redus de stocuri finalizate care să genereze venituri din vânzări. La 30 Sep 2021, existau 1.623 de unități autorizate situate în București și Constanța (1.056 deja în construcție), în timp ce alte 2.655 de unități situate în Iași, București și Constanța sunt în diferite stadii de autorizare.
- S-a achiziționat un teren de **2,6 ha** în Iași care completează terenul achiziționat la sfârșitul anului 2020. Întregul teren de **5 ha** va fi utilizat pentru dezvoltarea GREENFIELD COPOU (1.062 apartamente) într-una dintre locațiile de prim rang ale orașului, lângă grădina botanică.
- Procesul de **extindere a activității IMPACT și a prezenței sale la nivel național** a fost asigurat prin finanțare bancară rezultând o creștere cu 10% a soldului creditelor și împrumuturilor, precum și prin resursele proprii ale Societății și scăderea cu 65% a numerarului față de 31 Dec 2020. Așa cum a fost aprobat de majoritatea acționarilor, Societatea intenționează să asigure finanțare suplimentară prin **majorarea capitalului social și emiterea de obligațiuni**.
- Împrumuturile reprezentau **27%** din total active la 30 Sep 2021 (26% la 31 Dec 2020). În primele 9 luni ale anului 2021 **IMPACT** a utilizat linia de capital de lucru și finanțări bancare pentru ultimele 130 de apartamente din LUXURIA EXPOZITIEI, primele 209 apartamente din BOREAL PLUS și pentru 138 de apartamente din GREENFIELD BANEASA.
- Stadiul avansat de construcție al GREENFIELD PLAZA BANEASA adaugă valoare proiectului GREENFIELD BANEASA. GREENFIELD PLAZA BANEASA este un centru comunitar cu un strip-mall care acoperă necesitățile comunității și un centru de wellness.
- **IMPACT** deține un portofoliu valoros de terenuri (aproximativ **73,5 ha**) care are un potențial de dezvoltare pentru **6 proiecte**: GREENFIELD BANEASA (fază noi), BOREAL PLUS, GREENFIELD COPOU RESIDENCE ("GREENFIELD COPOU"), LUXURIA CITY CENTER, GREENFIELD WEST și LOTUS cu o valoare de piață estimată de **1,8 miliarde de euro**.

- Finalizarea constructiei pentru **41** de apartamente noi in GREENFIELD BANEASA (receptia cu autoritatile finalizata, dezmembrarea si intabularea apartamentelor estimat a se finaliza in noiembrie 2021) si pentru ultimele **130** de apartamente ale proiectului LUXURIA EXPOZITIEI (receptia cu autoritatile si dezmembrarea/ intabularea apartamentelor sunt in curs de desfasurare si se estimeaza finalizarea lor pana la finele anului 2021). De asemenea, pentru cele **18** vile din BOREAL PLUS receptia cu autoritatile si dezmembrarea/ inregistrarea a fost finalizata in octombrie 2021, o casa fiind vanduta in octombrie 2021.
- Capitalurile proprii reprezentau **62%** din total active la 30 Sep 2021 si au inregistrat o crestere usoara comparativ cu 31 Dec 2020 datorita rezultatului net pozitiv pentru primele 9 luni ale anului 2021 (RON 647,3 milioane la 30 Sep 2021 vs. RON 640,8 milioane la 31 Dec 2021).

### PERSPECTIVE PENTRU URMATOARELE 12 LUNI

- **Inceperea pre-vanzarilor** pentru fazele de proiect pentru care constructia este estimata sa inceapa in T4 2021 - 2022.
- Inceperea vanzarilor pentru apartamentele a caror constructie a fost finalizata in gL 2021, si anume 41 apartamente in GREENFIELD BANEASA si 130 de apartamente in LUXURIA EXPOZITIEI.
- Continuarea vanzarilor pentru vilele din BOREAL PLUS.
- Finalizarea a 829 de apartamente in GREENFIELD BANEASA si 209 apartamente in BOREAL PLUS (vanzarile sunt estimate sa inceapa in T4 2022).
- Finalizarea GREENFIELD PLAZA BANEASA si a cladirii care va fi sediul **IMPACT**.
- Obtinerea autorizatiilor de construire si inceperea lucrarilor de constructie pentru fazele aferente acestora in GREENFIELD BANEASA, BOREAL PLUS, GREENFIELD COPOU, GREENFIELD WEST si LUXURIA CITY CENTER.
- Obtinerea de finantari pentru proiectele aflate in derulare, inclusiv prin emisiune de obligatiuni si prin majorarea capitalului social.
- Potentiale achizitii de noi loturi de teren, in conformitate cu strategia Societatii de completare a portofoliului de terenuri.

### ALTE ASPECTE

- Alegerea membrilor Consiliului de Administratie al **IMPACT** pentru un mandat de patru ani (28 aprilie 2021 – 28 aprilie 2025), si anume: Iuliana Mihaela Urda (presedinte al Consiliului de Administratie), Alina Scarlat, Daniel Pandelescu, Intrepid Gem SRL si Sorin Apostol.
- Numirea domnului Constantin Sebesanu, in calitate de Director de General pentru un mandat de patru ani, incepand cu data de 28 aprilie 2021. Acesta l-a inlocuit pe domnul Sorin Apostol, care a preluat functia de Director Executiv, incepand cu aceeasi data. Pentru a-si urmarii strategia ambitioasa de dezvoltare, echipa de conducere a Societatii a fost consolidata prin numirea unui director de Resurse Umane (iulie 2021), a unui Director ESG si de Conformitate (iulie 2021) si a Directorului Departamentului de Dezvoltare (octombrie 2021).
- Cresterea capitalului social al **IMPACT Developer & Contractor**, prin aport in numerar, cu un numar cumulat de actiuni care sa nu depaseasca 775.000.000 a fost decisa in Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor din august 2021, adunare convocata ca urmare a solicitarii actionarului majoritar DI. Iaciu Gheorghe. Demersuri ulterioare au fost



intreprinse de Consiliul de Administratie in 20 septembrie 2021, in conformitate cu mandatul dat de Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor, majorarea capitalului social fiind preconizata a avea loc prin plasament privat.

- In primele 9 luni ale anului, **IMPACT** a infiintat departamentul de **ESG (Environmental, Social and Governance)**, responsabil de trasarea si implementarea principiilor si obiectivelor de mediu, sociale si de guvernanta corporativa, in linie cu valorile asumate de companie in activitatea sa de dezvoltare imobiliara – integritate, transparenta, inovatie si indrumare, respect fata de mediu si construire sustenabila, responsabilitate si motivatie. Departamentul ESG gestioneaza aplicarea **Cadrului pentru Obligatiuni Verzi**, in baza caruia **IMPACT** intentioneaza sa emita obligatiuni verzi pentru finantarea si refinantarea proiectelor societatii, construite folosind tehnologii verzi, sustenabile si care contribuie la obiectivul de mediu al atenuarii schimbărilor climatice si la realizarea obiectivelor de dezvoltare durabila asumate de Organizatia Natiunilor Unite.
- La data de 30 Sep 2021, principalele litigii in care era implicat **IMPACT** sunt cele legate de terenul din Barbu Vacarescu (privind iesirea din indiviziune cu Cefin), de terenul din Blvd. Timisoara – Prelungirea Ghencea si de avizele pentru GREENFIELD BANEASA. Pentru detalii privind litigiile in care este implicat **IMPACT**, consultati sectiunea ALTE ASPECTE si notele la situatiile financiare de la 30 Sep 2021.

## ACTIVITATEA OPERATIONALA

### PRIMELE 9 LUNI ALE ANULUI 2021

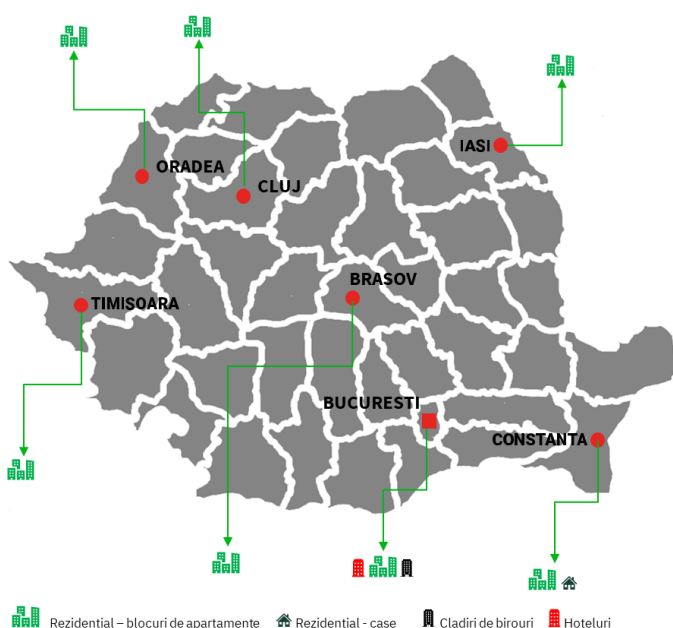
#### PROIECTE IN DEZVOLTARE

**IMPACT** s-a angajat sa dezvolte comunitati sustenabile, cu accent pe dezvoltarea proiectelor rezidentiale accesibile. Aspectele legate de mediu si cele sociale sunt foarte importante pentru **IMPACT** si sunt trasuse in proiectele dezvoltate care sunt planificate pentru a fi VERZI (ex. Certificare BREEAM Excellent, standardul de constructii nZEB aplicabil pentru toate proiectele autorizate incepand cu ianuarie 2021), utilizarea surselor de energie regenerabile, cu emisii reduse, mobilitate electrica si umana, zone verzi extinse, parcuri si locuri de joaca.

**IMPACT** detine un portofoliu de terenuri valoros care sustine dezvoltari actuale si viitoare in locatii atractive din Bucuresti, Iasi, Constanta si Oradea. De asemenea, strategia **IMPACT** este de a-si extinde prezenta la nivel national in orase mari precum Timisoara, Cluj, Brasov si a cauta in mod activ terenuri care sa fie potrivite pentru dezvoltarea comunitatilor sustenabile.

In primele 9 luni ale anului 2021, activitatea **IMPACT** a fost concentrata atat pe dezvoltarea proiectelor care sunt in prezent in constructie cat si pe procesul de obtinere a autorizatiilor necesare pentru dezvoltarile a caror constructie este estimata sa inceapa in 2022-2023, proiecte dezvoltate pe terenurile detinute. Proiectele sunt planificate si dezvoltate in mai multe faze si etape care se pot intinde pe mai mult de 3-10 ani (inclusiv autorizarea, inceperea lucrarilor de constructie), in functie de dimensiunea proiectului.

In 9L 2021, **IMPACT** a finalizat constructia ultimelor 130 de apartamente ale proiectului LUXURIA EXPOZITIEI (receptia cu autoritatile si dezmembrarea / intabularea apartamentelor sunt in curs si este estimat a fi realizate pana la finele anului 2021) si a 41 de apartamente noi ale proiectului GREENFIELD BANEASA (dezmembrarea si intabularea apartamentelor estimat a se finaliza in luna noiembrie 2021).



#### Proiecte in dezvoltare pe terenurile detinute

##### Constructia inceputa

- GREENFIELD BANEASA RESIDENCE in Bucuresti
- BOREAL PLUS in Constanta

##### Constructia estimat sa inceapa in 2022 - 2023

- GREENFIELD COPOU RESIDENCE in Iasi
- LUXURIA CITY CENTER in Bucuresti
- GREENFIELD WEST in Bucuresti

##### Constructia estimat sa inceapa dupa 2023

- LOTUS in Oradea

## Strategia de dezvoltare 2021 – 2027 pe scurt, estimari pentru dezvoltările rezidențiale

Proiect	Oras	Total Proiect		In constructie		In pregatire		Constructie		VBD	MB
		SCB mp	unitati	unitati	mp	unitati	mp	start	livrare	Estimata 2022-2027 EUR'000	Estimata 2022-2027 EUR'000
Greenfield Baneasa	Bucharest	414.316	4.250	1.264	116.751	2.986	297.565	2020	2030	301.680	121.557
Luxuria City Center	Bucharest	80.000	596	-	-	596	80.000	2023	2027	128.140	53.818
Greenfield West	Bucharest	494.040	5.528	-	-	5.528	494.040	2022	2031	233.613	87.431
Greenfield Copou	Iasi	89.575	1.062	-	-	1.062	89.575	2021	2024	152.042	67.104
Boreal Plus	Constanta	66.571	691	359	34.391	332	32.180	2020	2024	70.110	22.052
Lotus	Oradea	24.440	277	-	-	277	24.440	2025	2027	20.673	7.236
<b>Total</b>		<b>1.168.942</b>	<b>12.404</b>	<b>1.623</b>	<b>151.142</b>	<b>10.781</b>	<b>1.017.800</b>			<b>906.258</b>	<b>359.198</b>

Estimari la Septembrie 2021

In constructie – proiecte cu autorizatie de construire; In pregatire – proiecte pentru care terenul este detinut, fara autorizatie de construire

SCB reprezinta Suprafata Construita Bruta (desfasurata totala) a Proiectului, inclusive spatii comune si fara parcuri

VBD (Valoarea Proiectului) si MB (Marja Bruta) – sunt estimari pentru 2022-2027, restul cifrelor sunt estimari pentru intregul proiect

Se estimeaza ca cele 6 proiecte mentionate mai sus sa fie completate cu noi proiecte la nivel national, intrucat vor fi achizitionate noi loturi de teren pentru a inlocui terenul dezvoltat conform strategiei Societatii. La 30 Sep 2021, Societatea a identificat deja mai multe oportunitati.

Detalii pe [www.impactsa.ro](http://www.impactsa.ro), unde este publicata strategia **IMPACT** pentru 2021 – 2027. Tabelul de mai sus trebuie citit in contextul si impreuna cu prezentarea strategiei mentionata anterior.

### GREENFIELD BANEASA RESIDENCE

- Proiect emblematic localizat in partea de nord a Bucurestiului, langa padurea Baneasa
- Inceput in 2007, cu un numar total de 6.839 unitati din care 2.589 unitati finalizate la 30 Sep 2021
- Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru mai mult de 3.650 de unitati, din care pentru 1.264 unitati a fost obtinuta autorizatie de construire si pentru 598 unitati a fost initiata autorizatia de construire.
- Din unitatile cu autorizatei de construire, 829 sunt in constructie si 41 unitati au fost finalizate
- Valoare adaugata proiectului prin GREENFIELD PLAZA BANEASA, un centru comunitar cu un strip-mall (retea extinsa de magazine care acopera nevoile comunitatii) si un centru de wellness (piscine interioare, piscina exterioara, terenuri de tenis, facilitati de squash, sala de spinning dedicata si alte facilitati de sport) aflate in prezent intr-un stadiu avansat de constructie.
- Include, de asemenea, constructia cladirii de birouri a Societatii
- Prima scoala publica si gradinita construite intr-un nou complex rezidential. Scoala si gradinita vor fi construite de Primarie pe terenul pus la dispozitie de Societate, autorizatia de construire fiind eliberata in septembrie 2020.
- Alte facilitati planificate pentru rezidenti includ si biserica.

### BOREAL PLUS

- Amplasat in partea de nord a Constantei cu acces rapid la autostrada, centrul orasului, facilitati pentru educatie (campus si universitate), spitalul Ovidius, aproape de centre comerciale si cu vedere la lacul Siutghiol.
- Autorizatie de construire obtinuta pentru 359 de unitati (341 apartamente si 18 vile); procesul pentru autorizatia de construire inceput pentru restul de 322 unitati
- Cele 18 vile au fost finalizate in octombrie 2021, una dintre ele fiind vanduta in aceeasi luna.

### LUXURIA CITY CENTER

- Amplasat pe bulevardul Barbu Vacarescu, in apropierea zonei centrale si de afaceri a Bucurestiului, una dintre zonele principale in care au fost dezvoltate proiecte imobiliare in ultimii ani



- Este planificata inceperea procesului pentru obtinerea autorizatiei de construire
- Proiectul va include un Hotel & Suits de 5\* si o zona comerciala de aproximativ 8.000 mp construiti

#### **GREENFIELD WEST**

- Amplasat in zona de sud-vest a Bucurestiului, Blvd. Timisoara – Blvd. Ghencea
- Plan Urbanistic de Dealu (PUD) existent, procesul pentru obtinerea autorizatiei de construire inceput
- Proiectul va include GREENFIELD WEST PLAZA, un centru comunitar cu mall, sala de sport si centru wellness

#### **GREENFIELD COPOU RESIDENCE**

- Amplasat pe Dealul Copou, intr-una dintre locatiile de prim rang ale orasului Iasi, langa gradina botanica
- Plan Urbanistic Zonal (PUZ) existent, procesul pentru obtinerea autorizatiei de construire inceput
- Proiectul va include GREENFIELD PLAZA COPOU, un centru comunitar cu mall, sala de sport si centru wellness

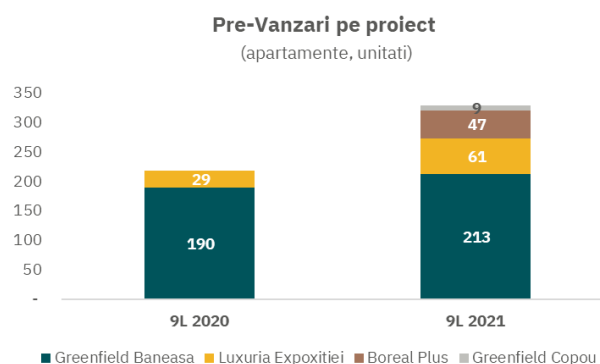
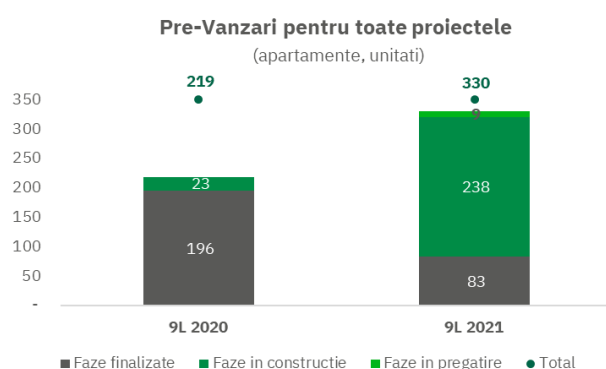
## **PRE-VANZARI SI VANZARI**

Pre-Vanzari pentru gL 2021

Pre-vanzarile inregistrate in primele 9 luni ale anului 2021 au fost cu 51% mai mari decat cele inregistrate in aceeași perioada a anului 2020, și anume 330 apartamente pre-vandute in 9L 2021 (26.807 mp, suprafata construita vandabila) vs. 219 apartamente pre-vandute in 9L 2020 (18.576 mp, suprafata construita vandabila).

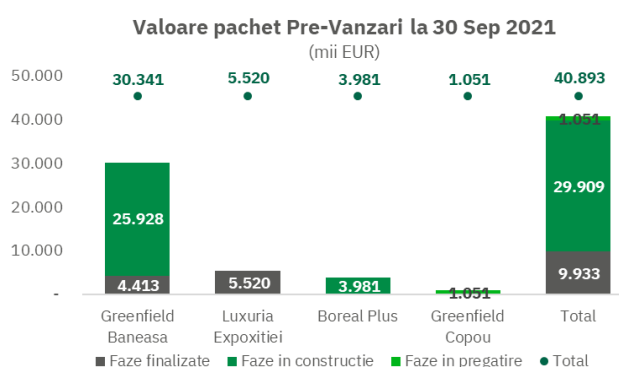
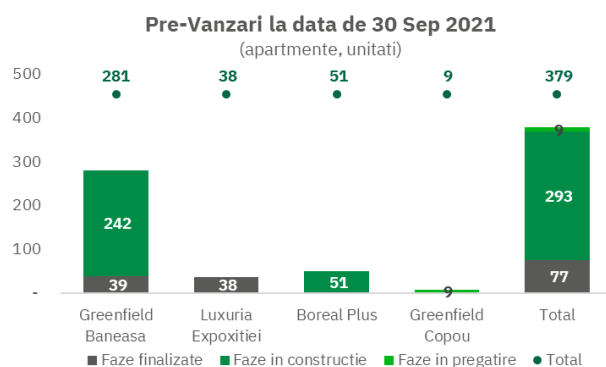
Cresterea pre-vanzarilor se datoreaza proiectelor sau fazelor de proiect in dezvoltare care reprezinta 75% din pre-vanzarile realizate in 9L 2021 (11% in 9L 2020), in contextul in care **IMPACT** a vandut aproape integral dezvoltarile finalizate și a inceput un nou ciclu de dezvoltare.

Pre-vanzarile se refera la contracte de pre-vanzare și rezervari și sunt transformate in venituri in momentul vanzării apartamentelor, cand apartamentele sunt livrate clientilor și sunt incheiate contracte de vanzare-cumparare.



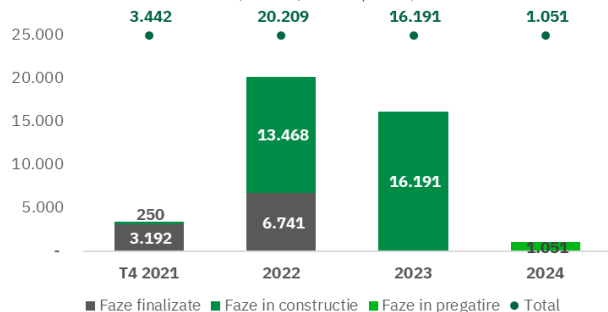
### Pre-Vanzari la data de 30 Sep 2021

La data de 30 Sep 2021, **IMPACT** avea incheiate contracte de pre-vanzare și rezervari pentru 379 de apartamente (29.166 mp, suprafata construita vandabila) cu o valoare a pachetului de EUR 40.9 milioane, estimat a se transforma in venituri in T4 2021 – 2024. Din acestea, 80% se refera la proiecte sau faze de proiect in dezvoltare (302 apartamente, EUR 31 milioane valoare pachet) și 20% se refera la proiecte finalizate (77 apartamente, EUR 9.9 valoare pachet).



Pre-vanzarile existente la 30 Sep 2021 sunt estimate ca se vor transforma in venituri asa cum este prezentat mai jos.

Pre-Vanzari la 30 Sep 2021 estimat transformare vanzari  
(mii EUR, valoare pachet)



**T4 2021:** 14 apartamente in GREENFIELD BANEASA, 8 apartamente in LUXURIA EXPOZITIEI si 1 villa in BOREAL PLUS

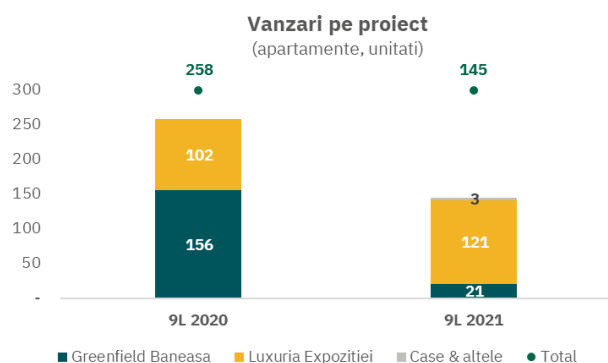
**2022:** 111 apartamente in GREENFIELD BANEASA, 30 apartamente in LUXURIA EXPOZITIEI si 50 apartamente in BOREAL PLUS

**2023:** 156 apartamente in GREENFIELD BANEASA

**2024:** 9 apartamente in GREENFIELD COPOU

### Vanzari pentru 9L 2021

Vanzarile inregistrate in 9L 2021 reflecta noul ciclu de dezvoltare al proiectelor **IMPACT**, astfel proiectele in dezvoltare si dezvoltarile viitoare vor contribui la venituri pe masura ce sunt finalizate si vanzarile realizate. In cea mai mare parte, noile dezvoltari sunt proiecte mixte care vor genera si venituri din componenta comerciala.



**9L 2021:** 145 unitati, din care 142 de apartamente in GREENFIELD BANEASA si LUXURIA EXPOZITIEI (13.214 mp suprafata construita vandabila, plus parcarile, boxele si curtile aferente), 1 casa si 2 unitati in proiecte anterioare.

De asemenea, au mai fost vandute 71 de locuri de parcare.

**9L 2020:** 258 apartamente in GREENFIELD BANEASA si LUXURIA EXPOZITIEI (21.877 mp suprafata construita vandabila, plus parcarile, boxele si curtile aferente).

De asemenea, au mai fost vandute 5 locuri de parcare.

### Pre-Vanzari si Vanzari pentru faze finalizate si in constructie la data de 30 Sep 2021

La 30 Sep 2021, aproximativ 90% din fazele finalizate in perioada 2007-2021 au fost contractate, luand in considerare atat vanzarile cat si pre-vanzarile. Unitatile finalizate pentru GREENFIELD BANEASA, produsul adresat segmentului mediu al pietei rezidentiale, erau vandute in proportie de 99% la data de 30 Sep 2021.

La data de 30 Sep 2021, IMPACT avea 1.623 unitati in constructie (cu autorizatie de constructie), din care pentru 1.056 unitati constructia era inceputa si pentru 567 de unitati preconizeaza ca procesul de constructie sa inceapa in T4 2021 – T1 2022.

Aproximativ 28% din unitatile in constructie pentru care constructia era in desfasurare erau pre-vandute la 30 Sep 2021. Pe proiect, erau pre-vandute 29,2% din unitati pentru GREENFIELD BANEASA si 22,5% din unitati pentru BOREAL PLUS.

### Faze finalizate 2007 - 2021 la 30 Sep 2021

Proiect	Oras	Total	Pre-		Vanzari & Pre-		De vanzare	Constructie	
		Apartmente	Vanzari	Vanzari	Vanzari	Vanzari		start	livrare
		unitati	unitati	unitati	unitati	%	unitati		
Greenfield Baneasa*	Bucharest	2.589	2.528	39	2.567	99,2%	22	2007	2021
Luxuria Expozitiei**	Bucharest	630	284	38	322	51,1%	308	2018	2021
<b>Total</b>		<b>3.219</b>	<b>2.812</b>	<b>77</b>	<b>2.889</b>	<b>89,7%</b>	<b>330</b>		

\* 41 apartamente pentru care dezmembrarea si intabularea sunt estimate a se finaliza in noiembrie 2021

\*\* 130 apartamente pentru care constructia a fost finalizata, receptia cu autoritatile si dezmembrarea / intabularea apartamentelor sunt in curs si se estimeaza finalizarea lor pana la finele anului 2021

### Faze in constructie la 30 Sep 2021

Proiect	Oras	Total	Pre-		Vanzari & Pre-		De vanzare	Constructie	
		Apartmente	Vanzari	Vanzari	Vanzari	Vanzari		start	livrare
		unitati	unitati	unitati	unitati	%	unitati		
Constructia inceputa		829	-	242	242	29,2%	587	2020	2022
Constructia va incepe		435	-	-	-	0,0%	435	2022	2023
<b>Greenfield Baneasa</b>	<b>Bucuresti</b>	<b>1.264</b>	<b>-</b>	<b>242</b>	<b>242</b>	<b>19,1%</b>	<b>1.022</b>	<b>2020</b>	<b>2023</b>
Constructia inceputa		227	-	51	51	22,5%	176	2020	2022
Constructia va incepe		132	-	-	-	0,0%	132	2021	2023
<b>Boreal Plus</b>	<b>Constanta</b>	<b>359</b>	<b>-</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>14,2%</b>	<b>308</b>	<b>2020</b>	<b>2023</b>
Constructia inceputa		1.056	-	293	293	27,7%	763	2020	2022
Constructia va incepe		567	-	-	-	0,0%	567	2021	2023
<b>Total</b>		<b>1.623</b>	<b>-</b>	<b>293</b>	<b>293</b>	<b>18,1%</b>	<b>1.330</b>		

In constructie – proiecte cu autorizatie de construire la 30 Sep 2021

Boreal Plus – 18 vile pentru care constructia a fost finalizata; dezmembrarea si inregistrarea finalizate in Octombrie 2021

## TERENURI IN PROPRIETATE

La finalul lunii Septembrie 2021, IMPACT avea in proprietate 90,6 ha de teren cu o valoare contabila de RON 606 milioane, teren pe care vor fi dezvoltate noi proiecte si infrastructura. Din acesta, aproximativ 73.5 ha reprezinta portofoliul de terenuri unde se vor dezvolta noile proiecte.

Comparativ cu 31 Dec 2020, cu exceptia achizitiei unui teren de 2.6 ha in Iasi unde este dezvoltat proiectul GREENFIELD COPOU, nu au fost modificari importante pentru terenurile in proprietatea IMPACT.



Valoarea EPRA a fost estimata pe baza reevaluarilor Colliers Valuation and Advisory de la 31 Dec 2020 (comparatie de piata / a vanzarilor), cu exceptia a doua loturi de teren din Constanta si Neptun pentru care valoarea EPRA a fost modificata la 30 iunie 2021.

Valoarea EPRA a terenurilor estimate la 30 Sep 2021 a fost de RON 679 milioane, cu 12% mai mare decat valoarea contabila IFRS la aceeasi data.

### Terenuri in proprietatea IMPACT la 30 Sep 2021

Locatie	Oras	Proiect	Suprafata (ha)	IFRS val. contabila (RONm)	IFRS val. contabila (EURm)	Valoare EPRA (RONm)	Valoare EPRA (EURm)
Baneasa	Bucuresti	Greenfield Baneasa	39,6	295,1	60,6	334,4	67,6
Blvd. Timisoara - Ghencea	Bucuresti	Greenfield West	25,9	105,7	21,7	107,4	21,7
Barbu Vacarescu	Bucuresti	Luxuria City Center	2,6	137,3	28,2	139,5	28,2
Zenit	Constanta	Boreal Plus	4,7	10,7	2,2	35,6	7,2
Iasi	Iasi	Greenfield Copou	5,0	37,4	7,7	39,6	8,0
Oradea	Oradea	Lotus	3,0	2,9	0,6	3,0	0,6
Blvd. Expozitiei	Bucuresti	Luxuria Expozitiei	0,7	13,6	2,8	13,6	2,8
Other	Neptun, Voluntari	n.a.	9,1	2,9	0,6	5,4	1,1
<b>Total</b>			<b>90,6</b>	<b>605,6</b>	<b>124,4</b>	<b>678,5</b>	<b>137,2</b>

Nota 1: Valoarea EPRA considerata pentru terenuri reprezinta valoarea de piata la 31 Dec 2020 conform reevaluarilor realizate de Colliers Valuation and Advisory, cu exceptia a doua loturi de teren situate in Constanta si Neptun pentru care valoarea EPRA a fost modificata la 30 iunie 2021

Nota 2: 0,59 ha pentru Luxuria Expozitiei si 0,33 ha pentru Greenfield Baneasa se refera la 130 de apartamente in Luxuria Expozitiei si 41 de apartamente in Greenfield Baneasa pentru care constructia era finalizata si pentru care dezmembrarea se va face dupa 30 Sep 2021

Nota 3: 12,45 ha reprezinta infrastructura pentru proiectele deja dezvoltate, dintre care 7,8 ha pentru Greenfield Baneasa, 0,11 ha pentru Luxuria Expozitiei si 4,54 ha pentru alte proiecte (Voluntari in special). Acestea au fost luate in considerare la valoarea contabila pentru calculul EPRA

Nota 4: Rata de schimb utilizata pentru a transforma sumele din RON in EUR - 4,8694 RON/EUR pentru valoarea contabila si 4,9471 pentru valoarea EPRA

## REZULTATE FINANCIARE

### PRIMELE 9 LUNI ALE ANULUI 2021

#### ASPECTE PRINCIPALE – PERFORMANTA FINANCIARA (Consolidat)

Veniturile, profitul brut si EBITDA inregistrate in 9L 2021 reflecta stadiul actual al activitatii **IMPACT**, si anume un nou ciclu de dezvoltare cu un nivel redus de stocuri finalizate care pot genera vanzari si venituri, in special pentru GREENFIELD BANEASA (produsul adresat segmentului mediu al pietei rezidentiale) care a fost motorul pentru vanzarile **IMPACT** in perioadele anterioare. La inceputul anului 2021 mai erau 41 de apartamente complet finalizate in GREENFIELD BANEASA si, in 9L 2021, nu au fost finalizate complet apartamente din noile dezvoltari atat pentru GREENFIELD BANEASA cat si pentru alte proiecte.

Veniturile sunt inregistrate atunci cand contractul de vanzare-cumparare este incheiat si apartamentul poate sa fie predat clientului. Sumele colectate pentru Pre-Vanzari sunt inregistrate ca plati in avans de la clienti si nu ca venituri.

In 9L 2021, au fost vandute 140 de locuinte (258 in 9L 2020) pentru care au fost inregistrate si veniturile aferente, din care 121 unitati in LUXURIA EXPOZITIEI (102 in 9L 2020) si 21 de unitati in GREENFIELD BANEASA (156 in 9L 2020). Ca si participare la ponderea in venituri, in 9L 2021, numarul apartamentelor vandut pentru segmentul upper-class LUXURIA EXPOZITIEI reprezinta 83% (40% in 9L 2020), in timp ce GREENFIELD BANEASA a contribuit cu 14% (60% in 9L 2020). Pretul mediu de vanzare pentru LUXURIA EXPOZITIEI si GREENFIELD BANEASA a avut un impact pozitiv inregistrand o crestere de 24% de la EUR 1.152 / mp construit vandabil in 9L 2020 la EUR 1,431 / mp construit vandabil in 9L 2021.

In 9L 2021, au fost recunoscute drept venituri RON 3 milioane rezultate din vanzarea unui lot de teren in Constanta.

In 9L 2021 si T3 2021, cheltuielile operationale includ RON 1.838 mii reprezentand cheltuieli cu taxa de timbru pentru litigiul legat de terenul din Barbu Vacarescu, acesta fiind motivul cresterii cu 8% a cheltuielilor operationale nete in 9L 2021 comparativ cu 9L 2020.

mii RON	9L 2021	9L 2020	Var %	T3 2021	T3 2020	Var %
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	109.536	135.349	(19%)	40.595	69.541	(42%)
Profit brut	36.128	51.279	(30%)	14.645	24.971	(41%)
Marja bruta %	33%	38%	(13%)	36%	36%	0%
Cheltuieli operationale, net	(25.884)	(23.974)	8%	(10.744)	(14.818)	(27%)
Cheltuieli operationale % din venituri	24%	18%	33%	26%	21%	24%
EBITDA	11.125	28.739	(61%)	4.205	11.041	(62%)
Marja EBITDA %	10%	21%	(52%)	10%	16%	(35%)
EBIT	18.657	27.546	(32%)	12.314	10.394	18%
Marja EBIT %	17%	20%	(16%)	30%	15%	103%
Rezultat net	7.507	13.278	(43%)	10.278	4.622	122%
Marja rezultatului net	7%	10%	(30%)	25%	7%	281%

#### APECTE PRINCIPALE – POZITIA FINANCIARA (Consolidat)

##### Active



Stocurile reprezinta 47% din total active la 30 Sep 2021 si au inregistrat o crestere de 14% comparativ cu 31 Dec 2020, crestere datorata in principal extinderii activitatii **IMPACT** si lucrarilor de constructie pentru proiecte/ faze noi in GREENFIELD BANEASA si BOREAL PLUS, lucrarilor de constructie pentru ultimele 130 de apartamente din LUXURIA EXPOZITIEI si achizitia unui teren de 15.930 mp in Iasi pentru proiectul GREENFIELD COPOU.

Investitiile imobiliare reprezinta 46% din total active la 30 Sep 2021 si includ in principal terenuri detinute de **IMPACT** in Bucuresti si Oradea. Cresterea de 4% a investitiilor imobiliare comparative cu 31 Dec 2020 de datoreaza in principal lucrarilor de constructie pentru GREENFIELD PLAZA BANEASA.

Cresterea de 55% a creantelor comerciale si a altor creante comparative cu 31 Dec 2020 este cauzata in principal de avansurile platite constructorilor si TVA de recuperat, reflectand extinderea activitatii **IMPACT**.

### Capitaluri proprii si datorii

Activitatea **IMPACT** a fost finantata atat cu fonduri generate intern cat si cu fonduri externe rezultand intr-o crestere cu 10% a imprumuturilor si o scadere cu 65% a numerarului comparativ cu 31 Dec 2021.

Capitalurile proprii reprezentau 62% din total active la 30 Sep 2021 si au inregistrat o crestere usoara comparativ cu 31 Dec 2020 datorita rezultatului net pozitiv pentru primele 9 luni ale anului 2021. Imprumuturile reprezentau 27% din total active la 30 Sep 2021 (26% la 31 Dec 2020). In primele 9 luni ale anului 2021 **IMPACT** a utilizat linia de capital de lucru si finantari bancare pentru ultimele 130 de apartamente din LUXURIA EXPOZITIEI, primele 209 apartamente din BOREAL PLUS si pentru 138 de apartamente din GREENFIELD BANEASA.

Cresterea datoriilor comerciale si a altor datorii comparativ cu 31 Dec 2020 este legata de cresterea avansurilor incasate pentru pre-vanzarile realizate si a datoriilor catre constructori, reflectand extinderea activitatii **IMPACT**.

mii RON	30-Sep-2021	31-Dec-2020	Var %
Active imobilizate, din care	489.056	467.552	5%
Investitii imobiliare	477.997	457.706	4%
Imobilizari corporale	8.716	7.552	15%
Active circulante, din care	559.619	520.337	8%
Stocuri	497.700	434.741	14%
Creante comerciale si alte creante	41.149	26.574	55%
Numerar si echivalente de numerar	20.770	59.022	(65%)
<b>Total active</b>	<b>1.048.675</b>	<b>987.889</b>	<b>6%</b>
Datorii, din care	401.360	347.061	16%
Imprumuturi bancare si obligatiuni	280.934	255.836	10%
Datorii comerciale si alte datorii	63.639	35.258	80%
Capitaluri propria	647.315	640.828	1%
<b>Total datorii si capitaluri propria</b>	<b>1.048.675</b>	<b>987.889</b>	<b>6%</b>



## UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)

**IMPACT** este angajat in implementarea celor mai bune practici sociale, de guvernanta corporativa si de sustenabilitate, pentru a le asigura un viitor verde, durabil, tuturor comunitatilor dezvoltate in tara.

Sustenabilitatea sta la baza politicii operationale a **IMPACT**, iar proiectele emblematice sunt o dovada. Avem grija de cei 3 „P” ai sustenabilitatii, care au un impact puternic asupra afacerii, o practica obisnuita pentru noi, deoarece planeta, oamenii si profitul sunt active esentiale pentru **IMPACT**.

In primele 9 luni ale anului, ne-am concentrat eforturile in directia consolidarii si implementarii valorilor “verzi” ale companiei, pentru construirea unui viitor sustenabil. Astfel, **IMPACT a infiintat departamentul de ESG (Environmental, Social and Governance)**, responsabil de trasarea si implementarea principiilor si obiectivelor de mediu, sociale si de guvernanta corporativa, in linie cu valorile asumate de companie in activitatea sa de dezvoltare imobiliara – integritate, transparenta, inovatie si indrumare, respect fata de mediu si construire sustenabila, responsabilitate si motivatie.

Departamentul ESG gestioneaza aplicarea Cadrului pentru Obligatiuni Verzi, in baza caruia **IMPACT** intentioneaza sa emita obligatiuni verzi pentru finantarea si refinantarea proiectelor companiei, construite folosind tehnologii verzi, sustenabile si care contribuie la obiectivul de mediu al atenuarii schimbărilor climatice si la realizarea obiectivelor de dezvoltare durabila asumate de Organizatia Natiunilor Unite.

In primele 9 luni ale anului am fost implicati activ in mai multe proiecte de responsabilitate sociala, in domenii diverse:

### EDUCATIE

- Consiliul General al Municipiului Bucuresti a aprobat proiectul pentru **scoala si gradinita publica** in cadrul GREENFIELD BANEASA. **IMPACT** a donat catre Primaria Municipiului Bucuresti un teren cu o suprafata de 9.620 mp, impreuna cu proiectul de construire a unei scoli si a unei gradinite publice in cartierul GREENFIELD BANEASA, cu scopul de a asigura acces facil la scolarizarea copiilor care locuiesc in zona de nord a capitalei. Valoarea totala a terenului si a proiectului se ridica la **1,75 milioane de euro**. Proiectul are termen de finalizare 24 de luni si presupune un centru educational complet – scoala, gradinita, sala de sport, biblioteca, ateliere de arte/muzica, alei pietonale, spatii verzi, spatii de joaca, locuri de parcare si tot ce este necesar pentru un centru educational ultramodern.
- Consideram ca un viitor verde poate fi asigurat prin constientizarea la nivel colectiv a necesitatii implementarii standardelor de sustenabilitate. De aceea, **IMPACT** a fost prezenta la conferinta dedicata sustenabilitatii, organizata de catre Business Review, unde a discutat despre construirea de ansambluri rezidentiale sustenabile, la standarde BREEAM Excellent si nZEB. Totodata, am publicat o serie de articole in presa despre beneficiile locuintelor construite la standarde BREEAM Excellent si nZEB.

### TRANSPORT PUBLIC

- Incepand cu anul acesta, a fost introdusa a doua linie STB catre cartierul **GREENFIELD BANEASA**, linia 203.
- In acelasi timp, conform planului de urbanism aprobat pentru **GREENFIELD BANEAS**, **IMPACT** a pus la dispozitie municipalitatii, cu titlu gratuit, in apropierea scolii si a gradinitei, terenuri destinate unui modern terminal **STB** si unor



diverse functiuni publice. Pentru executia acestor functiuni si elementelor de infrastructura, **IMPACT** a alocat un buget de peste **3 mil. Eur** (fara TVA).

### GRIJA FATA DE MEDIU

- **IMPACT** a sponsorizat Marea Curatenie, evenimentul organizat anual de catre locuitorii din GREENFIELD BANEASA. Aflat la a treia editie, la evenimentul de anul acesta au participat **210** oameni care au curatat **80 ha** de padure si au strans aproximativ **2 tone** de gunoi.
- Avand in vedere angajamentul ferm cu privire la reducerea impactului asupra mediului, **IMPACT** a luat decizia de a inlocui actuala flota de autovehicule "traditionale" (cu motoare cu ardere interna) cu una formata din automobile electrice. Specialistii departamentului ESG au calculat ca doar prin inlocuirea flotei actuale de automobile **IMPACT** contribuie la **reducerea emisiilor de carbon cu circa 125 de tone** in urmatoorii 5 ani.

### IMPLICARE IN COMUNITATE

- **IMPACT** a sustinut **festivalul Romanian Creative Week din Iasi**, primul mare eveniment cu public organizat anul acesta in Romania. In cadrul festivalului, comunitatea ieseana a putut participa la concerte, festivaluri de moda, film, arte vizuale si arhitectura, precum si concursuri, targuri, expozitii, conferinte, workshop-uri si petreceri, in perioada 02.06.2021 - 06.06.2021.
- Cu ocazia zilei de 1 iunie, **IMPACT** a organizat un **concurs** in randul copiilor din GREENFIELD BANEASA. Participantii au pregatit si distribuit in social media un filmulet cu tema "**Copilaria in Greenfield**". Cei trei castigatori ai concursului au fost recompensati cu cate un voucher pentru achizitia de articole sportive.
- Suntem preocupati de calitatea vietii in comunitatile dezvoltate, motiv pentru care le cerem periodic feedback rezidentilor astfel incat sa le oferim un mediu de viata cat mai placut. Anul acesta am efectuat un **studiu** pe 619 bucuresteni, impartit in locuitori din diverse cartiere si rezidenti GREENFIELD BANEASA, pentru a vedea perspectivele privind calitatea vietii pe durata pandemiei si aspectele care contribuie la bunastarea locuitorilor. Studiul arata ca in perioada pandemiei, rezidentii GREENFIELD BANEASA au considerat ca principale avantaje ale cartierului posibilitatea de a iesi la aer curat, linistea, stilul de viata si comunicarea cu vecinii. Datorita pozitionarii cartierului, rezidentii s-au simtit mai putin expusi riscurilor COVID-19, mai putin limitati ca optiuni de a iesi la aer curat si mai putin plictisiti. Alaturi de aceste beneficii, calitatea locuintei, impreuna cu spatiul verde exterior, inclusiv privelistea din locuinta, au reprezentat cel mai important criteriu locativ pentru o treime din locuitorii cartierului GREENFIELD BANEASA.

[Studiul este disponibil pe site-ul companiei.](#)

## IMPACT PE PIATA DE CAPITAL

**IMPACT Developer & Contractor SA ("IMPACT D&C")** 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 D&C** se tranzactioneaza la categoria Premium, in conformitate cu noua segmentare a BVB

La data de 30 Sep 2021, capitalul social al **IMPACT D&C** era format dintr-un numar de 1.575.000.000 actiuni cu o valoare nominala de RON 0,25 / actiune. In primele noua luni ale anului 2021 au fost modificari in capitalul social al **IMPACT D&C** asa cum este prezentat mai jos.

In cadrul Adunarile Generale ale Actionarilor din data de 19.02.2021, respectiv 21.04.2021, au fost decise modificari ale capitalului social al **IMPACT D&C**, dupa cum urmeaza:

- Reducerea capitalului social de la RON 265.000.000 la RON 262.500.000 prin reducerea numarului de actiuni de la 265.000.000 actiuni la 262.500.000 actiuni, ca urmare a anularii unui numar de 2.500.000 actiuni proprii, achizitionate de **IMPACT D&C**;
- Majorarea capitalului social cu RON 131.250.000 prin incorporarea primelor de capital in cuantum de RON 69.487.043, si rezultatului reportat din anul 2020 in cuantum de RON 61.762.957. Majorarea capitalului s-a realizat prin emiterea unui numar 131.250.000 de noi actiuni acordate gratuit detinatorilor de actiuni de la data de 25 iunie 2021 (1 actiune gratuita pentru 2 actiuni detinute);
- Divizarea actiunilor rezultate in urma operatiunilor de mai sus (393.750.000 actiuni) si a valorii nominale a actiunilor in raport de divizare 1:4.

Procesul de modificare al capitalului social, asa cum a fost decis la AGA din 21.04.2021, a fost inceput in luna iunie 2021 si a fost finalizat la inceputul lunii iulie 2021.

### Pretul actiunilor IMPACT D&C vs. BET (2017 – 5 Noiembrie 2021)



- RON 0,7 / actiune la 30 Sep 2021, reprezentand o crestere anuala de 190%
- RON 1,1 miliarde capitalizare bursiera (EUR 223 milioane) la 30 Sep 2021, reprezentand maim ult decat dublarea valorii comparativ cu 31 Dec 2020
- 1.575 milioane actiuni si RON 394 milioane capital social rezultate in urma divizarii actiunilor si cresterii capitalului social prin incorporare de rezerve in gL 2021
- BRK Financial Group actioneaza ca Market Maker

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 D&C**, 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.

## VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET

În octombrie 2019, asociația European Public Real Estate Association („EPRA”) a publicat noi măsuri de performanță pentru Activul Net EPRA, și anume trei noi măsuri ale valorii activului net au fost introduse: Net Reinvestment Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) și Net Disposal Value (NDV). Aceste trei noi indicatori de performanță înlocuiesc indicatorul precedent folosit pentru Activul Net EPRA.

INDICATORI	31-Dec-2019	31-Dec-2020	30-Sep-2021
<b>IFRS (consolidat)</b>			
Profit net (mii RON)	154.484	74.856	7.507
Activ net contabil ("NAV", mii RON)	583.941	640.828	647.315
NAV/Actiune (RON)	0,37	0,41	0,41
<b>Activ Net Contabil EPRA* (consolidat)</b>			
EPRA NRV (mii RON)	818.273	917.518	968.353
EPRA NTA (mii RON)	795.145	889.732	940.602
EPRA NDV (mii RON)	772.303	862.218	813.123
EPRA NRV/Actiune (RON)	0,52	0,58	0,61
EPRA NTA/Actiune (RON)	0,50	0,56	0,60
EPRA NDV/Actiune (RON)	0,49	0,55	0,58

\*European Public Real Estate Association

Indicator / actiune considerand 1.575 milioane actiuni pentru toate perioadele

Reconcilierea dintre Activul Net Contabil conform situațiilor financiare consolidate IFRS și standardul EPRA este prezentată mai jos:

mii RON	31-Dec-2019			31-Dec-2020			30-Sep-2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Activ Net Contabil conform situațiilor financiare IFRS</b>	<b>583.941</b>	<b>583.941</b>	<b>583.941</b>	<b>640.828</b>	<b>640.828</b>	<b>640.828</b>	<b>647.315</b>	<b>647.315</b>	<b>647.315</b>
<b>I Include:</b>									
i) Reevaluarea prop. imobiliare dezvoltate pentru vânzare	39.796	39.796	39.796	126.663	126.663	126.663	101.056	101.056	101.056
ii) Reevaluarea terenurilor și lucrărilor în curs incluse în stocuri	148.566	148.566	148.566	94.727	94.727	94.727	155.367	155.367	155.367
iii) Reevaluarea terenurilor incluse în investiții imobiliare	-	-	-	-	-	-	9.385	9.385	9.385
<b>Exclude:</b>									
iv) Impozit amanat	45.970	22.985	-	55.300	27.650	-	55.230	27.615	-
v) Imobilizări necorporale conform situațiilor financiare IFRS	-	(143)	-	-	(136)	-	-	(136)	-
<b>Activ Net EPRA</b>	<b>818.273</b>	<b>795.145</b>	<b>772.303</b>	<b>917.518</b>	<b>889.732</b>	<b>862.218</b>	<b>968.353</b>	<b>940.602</b>	<b>913.123</b>

Pentru determinarea valorii EPRA la 31 Dec 2021 și 30 Sep 2021 au fost folosite evaluările Colliers de la data de 31 Dec 2020 (metoda comparației de piață / a vânzărilor), cu excepția elementelor menționate mai jos pentru calculul de la 30 Sep 2021. De asemenea, este luată în considerare și diferența de curs de schimb valutar între 31 Dec 2020 și 30 Sep 2021 (cursul BNR RON/EUR la 31 Dec 2020 - 4,8694 respectiv 4,9471 la 30 Sep 2021).

### i) Reevaluarea proprietăților imobiliare dezvoltate pentru vânzare

**Decembrie 2020:** Stocurile de produse finite (apartamente) au fost reevaluate la valoarea de piață la 31 Dec 2020 de Colliers Valuation and Advisory pentru GREENFIELD BANEASA și LUXURIA EXPOZITIEI. Creșterea / diferența dintre valoarea de piață rezultată în urma reevaluării și valoarea contabilă (cea mai mică valoare dintre cost și valoarea realizabilă netă) a fost inclusă în valoarea Activului Net conform EPRA.



**Septembrie 2021:** Valoarea de piata a stocurilor de produse finite a fost determinata intern de **IMPACT** utilizand **a)** valoarea contractelor de pre-vanzare si a contractelor de rezervare existente la 30 Sep 2021 si **b)** pretul mediu de lista actualizat pentru stocurile pentru care nu erau incheiate precontracte de vanzare-cumparare / rezervari la data de 30 Sep 2021. Stocurile de produse finite sunt aferente primelor doua faze ale proiectului LUXURIA EXPOZITIEI si fazelor finalizate din GREENFIELD BANEASA.

#### **ii) Reevaluarea terenurilor si lucrarilor in curs, incluse in stocuri**

**Decembrie 2020:** Terenurile clasificate ca stocuri si lucrarile in curs pentru a treia faza din LUXURIA EXPOZITIEI au fost reevaluate la 31 Dec 2020 de Colliers Valuation and Advisory. Ajustarea a fost facuta pentru a reflecta valoarea de piata a terenurilor si a lucrarilor in curs de executie incluse in stocuri, care sunt reflectate in situatiile financiare IFRS la cost. Valoarea de piata a terenului din GREENFIELD BANEASA este de 228 EUR / mp si cea a terenului din Constanta (Zenit) este de 145 EUR / mp.

**Septembrie 2021:** Valoarea de piata a lucrarilor in curs de executie a fost determinata intern de **IMPACT** utilizand **a)** valoarea precontractelor de vanzare-cumparare si rezervarilor existente la 30 Sep 2021 si **b)** pretul mediu de lista actualizat pentru unitatile pentru care nu erau incheiate precontractelor de vanzare-cumparare / rezervari la data de 30 Sep 2021. Produsele in curs de executie sunt aferente celei de-a treia faze a proiectului LUXURIA EXPOZITIEI, 138 de apartamente din GREENFIELD BANEASA si vilele din proiectul BOREAL PLUS din Constanta.

The market value for a plot of land of 18,000 sqm located in Constanta was 166 EUR / sqm and was determined by an independent appraiser.

#### **iii) Reevaluarea terenurilor incluse in investitii imobiliare**

Terenurile clasificate ca si investitii imobiliare sunt inregistrat in situatiile financiare IFRS la valoarea de piata de la 31 Dec 2020 determinata de Colliers Valuation and Advisory. La 30 Sep 2021, pentru un lot de teren de 37.562 mp localizat in Neptun, judetul Constanta, valoarea de piata considerata pentru valoarea EPRA a fost de 26,3 EUR/mp estimata intern de **IMPACT** in baza unor oferte publice pentru terenuri similare (15 EUR/mp inregistrat in situatiile financiare IFRS).

**iv) Impozitul amant** inregistrat in situatiile financiare IFRS a rezultat in principal din diferenta dintre valoarea contabila si valoarea fiscala a investitiilor imobiliare (terenuri). Ajustat in totalitate pentru EPRA NRV, 50% ajustat pentru EPRA NTA și nicio ajustare pentru EPRA NDV.

**v) Imobilizarile necorporale conform situatiilor financiare IFRS** sunt ajustate in totalitate pentru EPRA NTA. Acesta ajustare nu este necesara pentru EPRA NTA si EPRA NDV.

## ALTE ASPECTE

### PERSPECTIVE PENTRU URMATOARELE 12 LUNI

- **Inceperea Pre-Vanzarilor** pentru fazele de proiect pentru care constructia este estimat sa inceapa in T4 2021 - 2022.
- Inceperea Vanzarilor pentru apartamentele a caror constructie a fost finalizata in 9L 2021, anume 41 apartamente in GREENFIELD BANEASA si 130 de apartamente in LUXURIA EXPOZITIEI.
- Continuarea vanzarilor pentru vilele din BOREAL PLUS.
- Finalizarea a 829 de apartamente in GREENFIELD BANEASA si 209 apartamente in BOREAL PLUS (Vanzarile sunt estimate sa inceapa in T4 2022).
- Finalizarea GREENFIELD PLAZA BANEASA si a cladirii care va fi sediul **IMPACT**.
- Obtinerea autorizatiilor de construire si inceperea lucrarilor de constructie pentru fazele aferente in GREENFIELD BANEASA, BOREAL PLUS, GREENFIELD COPOU, GREENFIELD WEST si LUXURIA CITY CENTER.
- Obtinerea de finantari pentru proiectele aflate in derulare, inclusiv prin emisiune de obligatiuni si prin majorarea capitalului social.
- Potentiale achizitii de noi loturi de teren, in conformitate cu strategia Societatii de completare a portofoliului de terenuri.

### GUVERNANTA CORPORATIVA

La data de 21 aprilie 2021, in Adunarea Generala a Actionarilor, s-au ales membrii Consiliului de Administratie al **IMPACT** pentru un mandat de patru ani (28 aprilie 2021 – 28 aprilie 2025), si anume: Iuliana Mihaela Urda (presedinte al Consiliului de Administratie), Alina Scarlat, Daniel Pandelescu, Intrepid Gem SRL si Sorin Apostol.

La data de 27 aprilie 2021 Consiliul de Administrație al **IMPACT** a decis numirea domnului Constantin Sebesanu, in calitate de Director de General pentru un mandat de patru ani, incepand cu data de 28 aprilie 2021. Acesta l-a inlocuit pe domnul Sorin Apostol, care a preluat functia de Director Executiv, incepand cu aceeasi data.

### CRESTEREA CAPITALULUI SOCIAL

In data de 19 iulie 2021, in urma solicitarii actionarului majoritar Dl. Iaciu Gheorghe, Societatea a convocat Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor pentru data de 20/21 august 2021 cu propunerea de delegare si autorizare a Consiliului de Administratie ca pentru o perioada de 1 (un) an incepand cu data inregistrarii la Registrul Comertului a actului constitutiv al Societatii actualizat in acest sens, sa decida si sa implementeze majorarea capitalului social al Societatii, prin aport in numerar, prin una sau mai multe emisiuni de actiuni ordinare noi, cu un numar cumulat de actiuni care sa nu depaseasca 775.000.000. Demersuri ulterioare au fost intreprinse de Consiliul de Administratie in 20 septembrie 2021, in conformitate cu mandatul dat de Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor, majorarea capitalului social fiind preconizata a avea loc prin plasament privat.

### LITIGII



La data de 30 Sep 2021, principalele litigii in care era implicat IMPACT sunt cele legate de terenul din Barbu Vacarescu (privind iesirea din indiviziune cu Cefin), de terenul din Blvd. Timisoara – Prelungirea Ghencea si de avizele pentru GREENFIELD BANEASA.

Litigiul legat de avizele din GREENFIELD BANEASA a fost initiat de organizatia non-profit "Asociatia Locuitorilor Cartier Greenfield". In pofida argumentelor prezentate si apararilor pertinente formulate de **IMPACT**, exista riscul privind suspendarea lucrarilor de construire pe durata judecarii litigiului, precum si riscul pronuntarii unei hotarari judecatoresti defavorabile, situatie care poate genera efecte adverse asupra afacerii si situatiei financiare a **IMPACT**.

Deși poarta numele de Asociatia Locuitorilor Cartier Greenfield, din verificarile facute in iunie 2021 de catre **IMPACT**, aceasta asociatie nu are reprezentativitate extinsa in GREENFIELD BANEASA, fiind constituta în 2020 de 3 membri fondatori.

Pentru detalii privind litigiile in care este implicat **IMPACT**, consultati notele la situatiile financiare de la 30 Sep 2021.

## COVID 19

**IMPACT** monitorizeaza indeaproape efectele pandemiei de 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.

**Iuliana-Mihaela Urda**  
Presedintele Consiliului de Administratie

**Constantin Sebeșanu**  
Director General

**Giani-Iulian Kacic**  
Director Financiar

## ANEXA 1 - INDICATORI

### IMPACT Developer & Contractor SA

Indicatori economico-financiari la data de 30 Sep 2021

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

##### IMPACT - Individual

Denumirea indicatorului	30-Sep-2021	Mod de calcul
Indicatorul lichiditatii curente	3,73	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de indatorare	28,99%	Capital imprumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotatie a debitelor-clienti	159,07	Sold mediu clienti/Cifra de afaceri x 270
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,03	Cifra de afaceri/Active imobilizate

##### IMPACT - Consolidat

Denumirea indicatorului	30-Sep-2021	Mod de calcul
Indicatorul lichiditatii curente	3,97	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de indatorare	43,40%	Capital imprumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotatie a debitelor-clienti	28,70	Sold mediu clienti/Cifra de afaceri x 270
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,22	Cifra de afaceri/Active imobilizate

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

##### IMPACT - Individual & Consolidat

Denumirea indicatorului	30-Sep-2021	Mod de calcul
Indicatorul gradului de indatorare (individual)	21,20%	Capital imprumutat/EPRA NRV x 100
Indicatorul gradului de indatorare (consolidat)	29,01%	Capital imprumutat/EPRA NRV x 100

#### **Nota:**

Indicatorii economico-financiari au fost calculati in baza situatiilor financiare individuale si informatiilor financiare consolidate neauditare la date de 30 Sep 2021, atat cei calculati conform regulamentului ASF nr. 5/2018 cat si gradul de indatorare calculat pe baza EPRA NRV.

# IMPACT

Developing Sustainable Communities  
Since 1991

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

SITUATII FINANCIARE CONSOLIDATE  
LA DATA DE 30 SEPTEMBRIE 2021

INTOCMITE IN CONFORMITATE CU  
STANDARDELE INTERNATIONALE DE RAPORTARE FINANCIARA  
ADOPTATE DE CATRE UNIUNEA EUROPEANA

NEAUDITATE

**CONTINUT:****PAGINA:**

SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE	3 – 4
SITUATIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	5
SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII	6 – 7
SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE	8 – 9
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	10 – 37

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

	<u>Nota</u>	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Imobilizari corporale		8.716	7.552
Imobilizari necorporale		136	136
Investitii imobiliare	7	477.997	457.706
Investitii contabilizate prin metoda punerii in echivalenta		2.207	2.158
<b>Total active imobilizate</b>		<b>489.056</b>	<b>467.552</b>
<b>Active circulante</b>			
Stocuri	8	497.700	434.741
Creante comerciale si alte creante	9	41.149	26.574
Numerar si echivalente de numerar	10	20.770	59.022
<b>Total active circulante</b>		<b>559.619</b>	<b>520.337</b>
<b>Total active</b>		<b>1.048.675</b>	<b>987.889</b>
<b>CAPITALURI PROPRII SI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	11	401.214	272.464
Prime de capital		(4.475)	65.711
Rezerva din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		13.305	13.305
Actiuni proprii	12	(841)	(2.675)
Rezultatul reportat		235.111	289.022
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>647.315</b>	<b>640.828</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Imprumuturi	13	209.197	167.457
Datorii comerciale si alte datorii	14	5.293	1.909
Impozit amanat		55.230	55.300
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>269.720</b>	<b>224.666</b>

Notele atasate fac parte integranta din aceste situatii financiare consolidate.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

	<u>Nota</u>	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
<b>Datorii curente</b>			
Imprumuturi	13	71.737	88.379
Datorii comerciale si alte datorii	14	58.346	33.349
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	15	1.557	667
<b>Total datorii curente</b>		<u>131.640</u>	<u>122.395</u>
<b>Total datorii</b>		<u>401.360</u>	<u>347.061</u>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>		<u>1.048.675</u>	<u>987.889</u>

Situatiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 12 noiembrie 2021 si semnate in numele acesteia de catre:

---

**Constantin Sebesanu**  
Director General

---

**Giani Iulian Kacic**  
Director Financiar

---

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU**  
**PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

	<u>Nota</u>	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>30 Septembrie 2020</u>
Venituri din proprietatile imobiliare aflate in stoc	<b>16</b>	109.536	135.349
Costuri cu proprietatile imobiliare aflate in stoc		<u>(73.408)</u>	<u>(84.070)</u>
<b>Profit brut</b>		<b><u>36.128</u></b>	<b><u>51.279</u></b>
Venituri nete din chirii		591	535
Cheltuieli generale și administrative	<b>17</b>	(16.241)	(13.908)
Cheltuieli de comercializare		(4.388)	(3.107)
Alte venituri/cheltuieli operationale	<b>18</b>	(4.965)	(6.060)
Amortizare		<u>(881)</u>	<u>(1.434)</u>
<b>Profit din exploatare</b>		<b><u>10.244</u></b>	<b><u>27.305</u></b>
Câștiguri din investitii imobiliare		<u>8.413</u>	<u>241</u>
<b>Profit anual din operatiuni</b>		<b><u>18.657</u></b>	<b><u>27.546</u></b>
Costuri financiare, net	<b>19</b>	(9.082)	(10.599)
<b>Profit inainte de impozitare</b>		<b><u>(9.575)</u></b>	<b><u>16.947</u></b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit	<b>20</b>	<u>(2.068)</u>	<u>(3.669)</u>
<b>Rezultatul perioadei</b>		<b><u>7.507</u></b>	<b><u>13.278</u></b>
<b>Total rezultat global atribuibil:</b> Actionarilor societatii		<u>7.507</u>	<u>13.278</u>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>		<b><u>7.507</u></b>	<b><u>13.278</u></b>

Situatiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 12 noiembrie 2021 si semnate in numele acestora de catre:

\_\_\_\_\_  
**Constantin Sebesanu**  
 Director General

\_\_\_\_\_  
**Giani Iulian Kacic**  
 Director Financiar

\_\_\_\_\_  
**Iuliana Mihaela Urda**  
 Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2021		272.464	65.711	3.001	13.305	(2.675)	289.022	640.828
<b>Elemente ale rezultatului global</b>								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	7.507	7.507
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>		-	-	-	-	-	7.507	7.507
<b>Tranzactii cu actionarii Societatii</b>								
Majorarea capitalului social	11	131.250	(69.487)	-	-	-	(61.763)	-
Actiuni proprii anulate in timpul anului	11, 12	(2.500)	(699)	-	-	3.199	-	-
Achizitie actiuni proprii	12	-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Plati pe baza de actiuni		-	-	-	-	-	-	-
<b>Contributii și distributii</b>		128.750	(70.186)	-	-	1.834	(61.763)	(1.365)
Dividende acordate proprietarilor Societatii		-	-	-	-	-	-	-
<b>Alte schimbari in capitalurile proprii</b>								
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificari ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	345	345
<b>Sold la 30 Septembrie 2021</b>		401.214	(4.475)	3.001	13.305	(841)	235.111	647.315

Situatiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 12 noiembrie 2021 si semnate in numele acesteia de catre:

\_\_\_\_\_  
**Constantin Sebesanu**  
 Director General

\_\_\_\_\_  
**Giani Iulian Kacic**  
 Director Financiar

\_\_\_\_\_  
**Iuliana Mihaela Urda**  
 Presedinte CA

Notele atasate fac parte integranta din aceste situatii financiare consolidate.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2020</b>		<b>281.907</b>	<b>68.760</b>	<b>3.001</b>	<b>9.179</b>	<b>(7.771)</b>	<b>228.865</b>	<b>583.941</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	74.856	74.856
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>74.856</b>	<b>74.856</b>
<b>Tranzactii cu actionarii Societatii</b>								
Actiuni proprii anulate in timpul anului	12	(9.443)	(3.049)	-	-	12.492	-	-
Achizitie actiuni proprii	12	-	-	-	-	(9.610)	-	(9.610)
Plati pe baza de actiuni	12	-	-	-	-	2.214	-	2.214
<b>Contributii si distributii</b>		<b>(9.443)</b>	<b>(3.049)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.096</b>	<b>-</b>	<b>(7.396)</b>
Dividende acordate proprietarilor Societatii		-	-	-	-	-	(10.449)	(10.449)
<b>Alte schimbari in capitalurile proprii</b>								
Constituire rezerve legale		-	-	-	4.126	-	(4.126)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificari ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	(124)	(124)
<b>Sold la 31 decembrie 2020</b>		<b>272.464</b>	<b>65.711</b>	<b>3.001</b>	<b>13.305</b>	<b>(2.675)</b>	<b>289.022</b>	<b>640.828</b>

Situatiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 12 noiembrie 2021 si semnate in numele acestora de catre:

\_\_\_\_\_  
**Constantin Sebesanu**  
 Director General

\_\_\_\_\_  
**Giani Iulian Kacic**  
 Director Financiar

\_\_\_\_\_  
**Iuliana Mihaela Urda**  
 Presedinte CA

Notele atasate fac parte integranta din aceste situatii financiare consolidate.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

	<u>Nota</u>	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>30 Septembrie 2020</u>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:</b>			
<b>Profit aferent perioadei</b>		<b>7.507</b>	<b>13.278</b>
<b>Ajustari pentru:</b>			
Amortizarea activelor imobilizate		809	914
Amortizarea imobilizarilor necorporale		72	75
Deprecierea imobilizarilor corporale, net		16	37
Rezultat din vanzarea participatiilor, net		-	-
Rezultat din cedarea activelor, net		(69)	11
Deprecierea stocurilor, net		1.773	(543)
Deprecierea creantelor comerciale și a altor creante, net		(60)	284
Scoateri din gestiune, net		348	-
Modificari in valoarea justa a investitiilor imobiliare		-	-
Impozit pe profit	20	2.068	3.669
Schimbari nete in provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	15	890	-
Cheltuieli cu dobânda	19	6.937	6.618
Venituri din dobânzi	19	(4)	(330)
Diferente de curs valutar, net	19	3.656	4.323
Altele		(1.507)	-
<b>Numerar generat in activitatea de exploatare inainte de modificarile capitalului circulant</b>		<b>22.436</b>	<b>28.336</b>
<b>Modificari in:</b>			
Stocuri		(64.732)	(24.587)
Creante comerciale si alte creante		(11.969)	(3.008)
Datorii comerciale si alte datorii		32.053	(17.423)
<b>Numerar generat din activitati de exploatare</b>		<b>(22.212)</b>	<b>(16.681)</b>
Impozit pe profit platit		(4.297)	(4.276)
Dobânzi platite		(6.909)	(8.246)
<b>Numerar net din activitati de exploatare</b>		<b>(33.418)</b>	<b>(29.203)</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:</b>			
Achizitii de imobilizari corporale și investitii imobiliare		(22.235)	(5.879)
Achizitii de imobilizari necorporale		(72)	(75)
Incasari din vânzarea participatiilor detinute		-	-
Incasari din vânzarea imobilizarilor corporale		75	-
<b>Numerar net utilizat in activitati de investitii</b>		<b>(22.332)</b>	<b>(5.954)</b>
		<b>30 Septembrie 2021</b>	<b>30 Septembrie 2020</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>			
Dividende platite		(7)	(10.344)
Rambursari ale imprumuturilor		(3.526)	(44.309)
Incasari de imprumuturi		22.191	104.861

Notele atasate fac parte integranta din aceste situatii financiare consolidate.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

Achizitii de noi actiuni	(1.365)	(17.381)
Altele	204	-
<b>Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare</b>	<b>17.497</b>	<b>32.827</b>
<b>Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar</b>	<b>(38.252)</b>	<b>(2.330)</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie</b>	<b>59.022</b>	<b>45.462</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la 30 Septembrie</b>	<b>20.770</b>	<b>43.132</b>

Situatiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 12 noiembrie 2021 si semnate in numele acestora de catre:

---

**Constantin Sebesanu**  
Director General

---

**Giani Iulian Kacic**  
Director Financiar

---

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

#### **1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZA**

Prezentele situatii financiare sunt situatiile financiare consolidate ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea” sau „Societatea mama”) si ale filialelor sale (denumite impreuna „Grupul”) la si pentru perioada 1 ianuarie -30 Septembrie 2021.

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

Structurile actionariatului la 30 Septembrie 2021 si 31 decembrie 2020 sunt prezentate in Nota 11.

Situatiile financiare consolidate ale Societatii pentru perioada din 2021 incheiata la 30 Septembrie 2021 cuprind

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

Societatea si filialele sale (denumite impreuna cu Societatea "Grupul") dupa cum urmeaza:

	<u>Tara de inregistrare</u>	<u>Natura activitatii</u>	<u>% actionariat la 30 Septembrie 2021</u>	<u>% actionariat la 31 decembrie 2020</u>
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Actual Invest House SRL	Romania	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Bergamot Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Impact Finance SRL	Romania	Administratie	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	-
Greenwise Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	-
Greenfield Property Management SRL	Romania	Administrare imobile	100%	-

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

In primele sase luni ale anului 2021, activitatea Grupului Impact a constat, in principal, in dezvoltarea proiectelor rezidentiale Greenfield Baneasa din Bucuresti, Boreal Plus din Constanta si Luxuria Domenii din Bucuresti.

La 30 Septembrie 2021, Societatea detinea 22,357% din capitalul Star Residence Invest SA.

## 2. BAZELE INTOCMIRII

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

Situatiile financiare au fost intocmite pe baza principiului continuitatii activitatii, la cost istoric, cu exceptia reevaluarii anumitor proprietati și instrumente financiare care sunt evaluate la valoarea reevaluată sau valoarea justa la sfârșitul fiecărei perioade de raportare, așa cum se explica in politicile contabile de mai jos. Costul istoric se bazeaza, in general, pe valoarea justa a contraprestatiei acordate in schimbul bunurilor și serviciilor.

### Principiul continuitatii activitatii

Grupul a pregatit prognoze, inclusiv anumite aspecte sensitive, tinând cont de principalele riscuri de afaceri. Luând in considerare aceste prognoze, administratorii ramân de parere ca acordurile de finantare ale Grupului și structura capitalului ofera atât facilitatile necesare, cât și indicatorii necesari pentru a permite Grupului sa își desfașoare activitatea cel puțin in urmatoarele 12 luni. In consecinta, situatiile financiare au fost intocmite pe baza principiului continuitatii activitatii.

Grupul a facut o evaluare initiala a riscurilor și incertitudinilor. Prin urmare, conducerea a avut in vedere diferite scenarii, luând in considerare urmatoarele:

- Vânzari și pre-vânzari
- Preturi
- Evolutii proiecte imobiliare
- Numerar și finantare externa.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

Grupul monitorizeaza cu atentie evolutia pandemiei de Covid-19. In primele sase luni ale anului 2021, impactul acestei pandemii in activitatea de baza nu a fost semnificativ. Managementul estimeaza ca, odata cu noile vaccinuri aparute pentru stoparea acestui virus, evolutia pozitiva a situatiei pandemice prin scaderea numarului de cazuri, si evolutiile incurajatoare ale economiei prognozate de catre Guvern, vor constitui o baza solida pentru dezvoltarea Grupului in anii urmasori. Grupul continua sa-si indeplineasca obligatiile pe care le are si, prin urmare, continua sa aplice principiul contabil bazat pe continuitatea activitatii - care sta la baza intocmirii prezentelor Situatiilor financiare consolidate.

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

Situatiile financiare consolidate sunt prezentate in lei Romanesti („RON”), aceasta fiind si moneda functionala a Grupului. Toate informatiile financiare sunt prezentate in mii RON, daca nu este indicat altfel.

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

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

#### **(a) Bazele consolidarii**

Situatiile financiare consolidate includ situatiile financiare ale societatii si ale entitatilor controlate de Societate (filialele acesteia) pâna la data de 30 Septembrie / 31 decembrie a fiecarui an. Controlul se realizeaza atunci când Societatea:

- are puterea asupra entitatii in care s-a investit;
- este expusa sau are drepturi la profituri variabile din implicarea sa in entitatea in care s-a investit; si
- are capacitatea de a-si folosi puterea pentru a influenta profiturile sale.

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

Societatea reevalueaza daca controleaza sau nu o entitate in care s-a investit in cazul in care faptele si circumstantele indica faptul ca exista modificari ale unuia sau mai multora dintre cele trei elemente de control enumerate mai sus.

Consolidarea unei filiale incepe atunci când Societatea obtine controlul asupra filialei si inceteaza atunci când Societatea pierde controlul asupra filialei. In mod specific, rezultatele filialelor achizitionate sau cedate in cursul anului sunt incluse in contul de profit sau pierdere de la data la care Societatea dobândește controlul pâna la data la care Societatea inceteaza sa controleze filiala. Profitul sau pierderea si fiecare componenta a altor rezultate globale sunt atribuite proprietarilor Societatii si actionarilor minoritari. Rezultatul global total al filialelor este atribuit proprietarilor Societatii si actionarilor minoritari, chiar daca prin aceasta actionarii minoritari inregistreaza deficit de sold.

Atunci când este necesar, se fac ajustari in situatiile financiare ale filialelor pentru a aduce politicile contabile aplicate in acord cu politicile contabile ale Grupului. Toate activele si pasivele, capitalurile proprii, veniturile, cheltuielile si fluxurile de numerar aferente tranzactiilor intre membrii Grupului sunt eliminate la consolidare.

#### ***Pierderea controlului***

Cand Grupul pierde controlul asupra unei filiale, derecunoaste activele si datoriile filialei, precum si interese care nu controleaza si alte elemente ale capitalurilor proprii ale filialei. Orice castig sau pierdere rezultata este recunoscuta in contul de profit si pierdere. Orice detinere ramasa in fosta filiala este masurata la valoarea justa din momentul pierderii controlului sau masurata prin metoda punerii in echivalenta ca investitie in entitati afiliate, dupa cum este cazul.

#### ***Investitii masurate prin metoda punerii in echivalenta***

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

Investitiile masurate prin metoda punerii in echivalenta ale Grupului constau in investitii in entitati asociate. Entitatile asociate sunt acele entitati asupra carora Grupul exercita o influenta semnificativa dar nu detine controlul asupra politicilor financiare si operationale.

Entitatile asociate sint contabilizate folosind metoda punerii in echivalenta. Acestea sint recunoscute initial la cost, care include si costul tranzactiilor. Dupa recunoasterea initiala, in situatiile financiare consolidate, Grupul recunoaste proportional profitul si pierderea, precum si alte elemente ale rezultatului global al entitatii asociate, pana la data la care inceteaza influenta semnificativa.

**(b) Moneda straina**

Tranzactiile in moneda straina sunt convertite in monedele functionale ale entitatilor Grupului 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. Castigurile sau pierderile din schimb valutar aferente elementelor monetare sunt calculate ca diferenta intre costul amortizat in moneda functionala la inceputul anului, ajustat cu valoarea dobanzii efective, platile si incasarile realizate in cursul anului si costul amortizat in moneda straina convertit la cursul de schimb valutar de la sfarsitul anului.

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 consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global.

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

**(c) Imobilizari corporale**

Terenurile și constructiile detinute pentru utilizare in productie sau in scopuri administrative sunt prezentate in situatia pozitiei financiare la valoarea reevaluată, care este valoarea justa la data reevaluării, minus amortizarea cumulată și pierderile acumulate din depreciere.

Orice creștere a reevaluării care rezulta din reevaluarea terenurilor și constructiilor este creditata in rezerva de reevaluare a imobilizării, cu exceptia cazului in care reia o scadere din reevaluare pentru același activ recunoscut anterior drept cheltuiala, caz in care majorarea este inregistrata in contul de profit sau pierdere in masura in care scaderea a fost inregistrata anterior pe cheltuieli. O reducere a valorii contabile din reevaluarea unor astfel de terenuri și constructii este inregistrata drept cheltuiala in masura in care depășește soldul, daca este cazul, detinut in rezerva de reevaluare a imobilizarilor legate de o reevaluare anterioara a acelui activ.

Deprecierea constructiilor reevaluate este recunoscuta in contul de profit sau pierdere. La vânzarea sau cedarea ulterioara a unei proprietati reevaluate, excedentul de reevaluare atribuit ramas in rezerva de reevaluare a imobilizării este transferat direct in rezultatul reportat.

Terenul nu se amortizeaza.

Instalatiile și echipamentele sunt prezentate la cost minus amortizarea cumulată și pierderea acumulata din depreciere.

Amortizarea este recunoscuta astfel încât sa elimine costul sau evaluarea activelor (altele decât terenurile și proprietatile aflate in constructie) minus valorile reziduale pe parcursul duratei lor de viata utila, folosind metoda liniara. Durata de viata utila estimata a imobilizarilor corporale este dupa cum urmeaza

- |  |           |
|--|-----------|
| • constructii                                      | 40 de ani |
| • instalatii, echipamente și mijloace de transport | 3-5 ani   |
| • instalatii și utilaje                            | 3-12 ani  |

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

Duratele estimate de viata utila, valorile reziduale și metoda de amortizare sunt revizuite la fiecare data de raportare.

**(d) Imobilizari necorporale achizitionate separat**

Imobilizarile necorporale cu o durata de viata utila determinata, achizitionate separat, sunt inregistrate la cost minus amortizarea acumulata și pierderile acumulate din depreciere. Amortizarea este recunoscuta pe baza liniara pe durata de viata utila estimata. Durata de viata utila estimata și metoda de amortizare sunt revizuite la sfârșitul fiecărei perioade de raportare, oricare modificari ale estimării fiind contabilizate prospectiv. Imobilizarile necorporale cu durata de viata utila nedeterminata dobândite separat sunt inregistrate la cost minus pierderile acumulate din depreciere.

**(e) Investitii imobiliare**

Investitiile imobiliare, care reprezinta proprietati detinute pentru a obtine chirii și / sau pentru aprecierea capitalului (inclusiv proprietatile aflate in constructie pentru astfel de scopuri), sunt evaluate initial la cost, inclusiv costurile de tranzactionare. In urma recunoașterii initiale, investitiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justa.

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

Toate investitiile imobiliare ale Grupului detinute pentru a obtine chirii sau pentru aprecierea capitalului sunt inregistrate ca investitii imobiliare și sunt evaluate utilizând modelul valorii juste. Câștigurile sau pierderile care rezulta din modificarile valorii juste ale investițiilor imobiliare sunt incluse in contul de profit sau pierdere in perioada in care apar.

Atunci când destinatia unei proprietati se schimba, astfel încât este reclasificata in imobilizari corporale sau stocuri, valoarea sa justa de la data reclasificării devine costul imobilizării pentru inregistrare ulterioara.

O investitie imobiliara este derecunoscuta la cedare sau atunci când investitia imobiliara este permanent scoasa din uz și nu sunt așteptate beneficii economice viitoare din cedare. Orice câștig sau pierdere care rezulta din derecunoașterea proprietatii (calculata ca diferenta intre incasarile nete din cedare și valoarea contabila a activului) este inclus(a) in contul de profit sau pierdere in perioada in care este proprietatea este derecunoscuta.

**(f) Stocuri**

Stocurile sunt prezentate la valoarea cea mai mica dintre cost și valoarea realizabila neta. Costul cuprinde materiale directe și, unde este cazul, cheltuielile directe cu forta de munca și costurile indirecte de productie suportate pentru aducerea stocurilor in locatia și starea lor actuala. Valoarea realizabila neta reprezinta pretul de vânzare estimat minus toate costurile estimate de finalizare și costurile de comercializare, vânzare și distributie.

Evaluarea la data intrării in societate a stocurilor se face utilizand urmatoarele tehnici:

- ✓ Proprietati rezidentiale                      identificare specifica
- ✓ Terenuri    cost mediu ponderat
- ✓ Alte stocuri    primul intrat, primul iesit (FIFO)

**(g) Creante comerciale și de alta natura**

Creantele comerciale obișnuite, cu exceptia instrumentelor financiare derivate, nu poarta dobânda și sunt evaluate la valoarea nominala redusa cu provizioane corespunzatoare pentru sumele nerecuperabile estimate. Valoarea contabila a tranzactiilor comerciale și a altor creante exprimate in valuta straina este determinata in acea moneda straina și convertita la cursul spot la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

**Derecunoașterea activelor financiare**

Grupul derecunoaste un activ financiar numai atunci cand expira drepturile contractuale asupra fluxurilor de numerar

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

generate de activ sau cand transfera activul financiar și aproape toate riscurile și beneficiile dreptului de proprietate catre o alta entitate. Daca Grupul nu transfera și nici nu pastreaza in mod substantial toate riscurile și beneficiile dreptului de proprietate și continua sa controleze activul transferat, Grupul recunoaște detinerea ramasa in activ și obligatia aferenta pentru sumele pe care ar putea sa le plateasca. Daca Grupul pastreaza in mod substantial toate riscurile și beneficiile detinerii unui activ financiar transferat, Grupul continua sa recunoasca activul financiar și recunoaște, de asemenea, un imprumut garantat pentru incasarile primite.

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

##### (h) Numerar si echivalente de numerar

Numerarul si echivalentele de numerar cuprind numerarul detinut de Grup, precum și depozitele bancare pe termen scurt cu scadenta initiala de mai puțin de trei luni și sunt supuse unui risc scazut de modificare a valorii.

##### (i) Capitalul social

###### Actiuni ordinare

Actiunile ordinare sunt clasificate ca parte a capitalurilor proprii. Costurile suplimentare direct atribuibile emisiunii actiunilor ordinare sunt recunoscute ca o reducere a capitalurilor proprii la valoarea neta de efectele fiscale.

###### Rascumpararea si reemiterea capitalului social (actiuni de trezorerie)

Atunci cand capitalul social recunoscut ca parte a capitalurilor proprii este rascumparat, valoarea contraprestatiei platite, care include si alte costuri direct atribuibile, neta de efectele fiscale, este recunoscuta ca o reducere a capitalurilor proprii. Actiunile rascumparate sunt clasificate ca actiuni de trezorerie si sunt prezentate ca o rezerva privind actiunile proprii. Atunci cand actiunile de trezorerie sunt vandute sau reemise ulterior, suma incasata este recunoscuta ca o crestere a capitalurilor proprii iar surplusul sau deficitul inregistrat in urma tranzactiei este prezentat ca prima de emisiune.

##### (j) Dividende

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

##### (k) Actiuni proprii

Actiunile proprii constau din actiuni de trezorerie și actiuni detinute in cadrul unui plan de beneficii al angajatilor. Grupul are un plan de beneficii al angajatilor pentru a satisface exercitarea optiunilor de achizitie de actiuni care au fost acordate in cadrul schemelor de optiuni de achizitie de actiuni ale grupului.

Actiunile proprii sunt recunoscute la cost ca o deducere din capitalurile proprii ale actionarilor. O contraprestatie ulterioara primita pentru vânzarea unor astfel de actiuni este, de asemenea, recunoscuta in capitalurile proprii, diferenta dintre veniturile din vânzare fata de costul initial fiind recuperata in rezultatul reportat. Niciun câștig sau pierdere nu este recunoscut(a) in declaratiile de performanta privind tranzactiile cu actiuni proprii.

##### (l) Imprumuturi

Imprumuturile bancare purtatoare de dobânda și descoperitul de cont sunt inregistrate pe masura incasarilor, net de orice costuri directe de acordarea.

###### Costurile indatorarii

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

Costurile indatorarii care pot fi atribuite direct achizitiei, constructiei sau productiei de active cu ciclu lung de productie, care sunt active care necesita in mod necesar o perioada substantiala de timp pentru a fi gata pentru utilizarea dorita sau pentru vânzare, sunt adaugate la costul acestor active, pâna când activele sunt in mod substantial pregatite pentru utilizarea dorita sau vânzare.

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

Veniturile din investitii obtinute din investitia temporara a anumitor imprumuturi care vor fi folosite pe activele cu ciclu lung de productie se deduc din costurile indatorarii eligibile pentru capitalizare.

Toate celelalte costuri ale indatorarii sunt recunoscute in contul de profit sau pierdere in perioada in care sunt suportate.

#### **(m) Datorii comerciale și de alta natura**

Datoriile comerciale obișnuite nu sunt purtatoare de dobânda și sunt prezentate la valoarea nominala. Datoriile comerciale pe termen lung, in special cele legate de terenuri, sunt inregistrate la valoarea justa la data achizitionarii activului la care se refera. Reducerea la valoarea nominala este amortizata pe parcursul perioadei de creditare și inregistrata la costuri de finantare. Valoarea contabila a datoriilor comerciale și a altor datorii care sunt denumite in moneda straina este determinata in acea moneda straina și convertita la cursul spot la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

#### **Derecunoașterea datoriilor financiare**

Grupul derecunoaște datoriile financiare numai atunci când obligatiile Grupului sunt achitate, anulate sau au expirat. Diferenta dintre valoarea contabila a datoriei financiare derecunoscute și contraprestatia platita și de platit este recunoscuta in contul de profit sau pierdere.

#### **(n) Contracte de leasing**

Grupul analizeaza la inceput de contract masura in care un contract este, sau contine un leasing. Anume, masura in care contractul confera dreptul de utilizare a unui activ identificabil pentru o perioada de timp in schimbul contravalorii.

Grupul aplica o singura abordare de recunoastere si masurare pentru toate leasingurile, cu exceptia celor pe termen scurt si a activelor de valoare mica. Grupul recunoaste datorii de leasing pentru platile de leasing si dreptul de utilizare a activelor, reprezentand dreptul de utilizare a activului care sta la baza. I) Dreptul de utilizare a activelor Grupul recunoaste dreptul de utilizare a activelor la data de inceput a unui leasing (i.e. data la care activul care sta la baza este disponibil pentru a fi utilizat). Dreptul de utilizare a activelor este masurat la cost excluzand amortizarea acumulata si pierderi din depreciere si ajustat pentru orice remasurare a datoriei de leasing. Costul dreptului de utilizare a activelor include suma datoriei de leasing recunoscute, costurile directe initiale inregistrate si plati de leasing efectuate la sau inainte de data de inceput, excluzand orice beneficii de leasing primite. Dreptul de utilizare a activelor este amortizat liniar pe durata cea mai mica dintre perioada de leasing si durata de viata estimata a activelor, dupa cum urmeaza:

- Terenuri si cladiri: 1 -2 ani
- Alte echipamente: 1 -2 ani

Daca dreptul de proprietate al unui activ inchiriat este transferat Grupului la sfarsitul duratei de leasing sau costul reflecta exercitarea unei optiuni de achizitie, amortizarea este calculata utilizand durata de viata estimata a activului. Durata contractului de leasing a fost considerata perioada irevocabila a contractului de leasing, fara a lua in considerare optiunea de prelungire. Dreptul de utilizare a activelor face, de asemenea, scopul deprecierei.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

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

La data de inceput a leasingului, Grupul recunoaste datoriile de leasing masurate la valoarea curenta a platilor de leasing ce urmeaza a fi facute pe durata de leasing. Platile de leasing includ plati fixe (incluzand plati fixe ca substanta) excluzand orice beneficii de leasing de primit, plati de leasing variabile care depind de un indice sau o rata si sume asteptate a fi platite conform garantiei valorii reziduale. Platile de leasing includ, de asemenea, pretul de exercitare al unei optiuni de cumparare care este rezonabil de sigur ca va fi exercitata de catre Grup si plati ale penalitatilor pentru terminarea contractului de leasing, daca durata de leasing reflecta optiunea grupului de terminare a contractului de leasing. Platile de leasing variabile care nu depind de un indice sau o rata sunt recunoscute drept cheltuiala in perioada in care evenimentul sau conditiile care determina platile au loc.

Pentru calcularea valorii curente a platilor de leasing, Grupul utilizeaza rata de imprumut incrementală la data de inceput a leasingului pentru ca rata dobanzii implicite a leasingului nu este imediat determinabila. Ulterior datei de inceput, suma datoriei de leasing este marita pentru a reflecta acumularea dobanzii si diminuada pentru platile de leasing efectuate. In plus, valoarea contabila a datoriei de leasing este remasurata daca exista o modificare, schimbare a duratei de leasing, o schimbare a platilor de leasing (schimbare a platilor viitoare rezultate dintr-o schimbare a unui indice sau rate utilizate pentru determinarea acelor plati de leasing) sau o schimbare in evaluarea unei optiuni de achizitie a activului care sta la baza. Datoriile aferente contractelor de leasing sint incluse in Nota 14 - Datorii comerciale si alte datorii.

**(o) Provizioane**

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Grupul are o obligatie curenta (legala sau implicita) ca rezultat al unui eveniment trecut, când este probabil ca Grupul sa fie obligat sa-și deconteze aceasta obligatie, și poate fi facuta o estimare credibila privind valoarea obligatiei.

Suma recunoscuta ca provizion este cea mai buna estimare a contraprestatiei necesare pentru decontarea obligatiei prezente la data raportarii, luând in considerare riscurile și incertitudinile legate de obligatie.

In cazul in care un provizion este evaluat utilizând fluxurile de numerar estimate pentru a deconta obligatia prezenta, valoarea contabila reprezinta valoarea actualizata a acestor fluxuri de trezorerie (atunci când efectul valorii in timp a banilor este semnificativ).

Atunci când se așteapta ca unele dintre sau toate beneficiile economice necesare pentru decontarea unui provizion sa fie recuperate de la o terta parte, o creanta este recunoscuta ca un activ daca este aproape sigur ca va fi rambursata, iar valoarea creantei poate fi evaluata in mod credibil.

**(p) Venituri**

Veniturile sunt recunoscute atunci când clientul dobândește controlul asupra bunurilor sau serviciilor prestate, la suma care reflecta pretul pe care Grupul se așteapta sa il primeasca in schimbul acestor bunuri sau servicii. Veniturile sunt recunoscute la valoarea justa a serviciilor prestate sau a bunurilor livrate, net de TVA, accize sau alte impozite aferente vânzării.

Veniturile includ valoarea justa a contraprestatiei primite sau de primit, net de taxa pe valoarea adaugata, dupa eliminarea vânzării in cadrul Grupului. Veniturile și profitul sunt recunoscute dupa cum urmeaza:

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

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

Veniturile din vanzarea de proprietati rezidentiale in cursul normal al activitatii sunt evaluate la valoarea justa a

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

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 legala, iar costurile aferente și eventuala returnare a bunurilor pot fi estimate in mod credibil. Acesta este momentul in care sunt respectate toate obligatiile de indeplinire și nu exista o implicare permanenta in gestionarea bunurilor, iar valoarea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil. Daca este probabil ca anumite rabaturi sa fie acordate și valoarea lor poate fi evaluata in mod credibil, atunci acestea sunt recunoscute ca o reducere a veniturilor atunci când veniturile din vânzari sunt recunoscute. Nu este considerata o componenta semnificativa a finantarii in contractele cu clientii, deoarece perioada dintre recunoașterea veniturilor și plata este aproape intotdeauna mai mica de un an, compania are și plati in rate pe o perioada mai mare de un an, dar acestea nu sunt semnificative.

*(ii) Venituri din refacturarea utilitatilor*

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

**(q) Impozitare**

Taxa de impozitare reprezinta suma impozitului platit in prezent și impozitul amânat.

**Impozitul curent**

Impozitul platit in prezent se bazeaza pe profitul impozabil pentru anul respectiv. Venitul impozabil difera de profitul inaintea impozitarii așa cum este raportat in contul de profit și pierdere, deoarece exclude elementele de venit sau de cheltuieli care sunt impozabile sau deductibile in alti ani și exclude in plus elementele care nu sunt niciodata impozabile sau deductibile.

Responsabilitatea grupului pentru impozitul curent se calculeaza utilizând cotele de impozitare care au fost adoptate sau substantial adoptate la data bilantului.

**Impozitul amânat**

Impozitul amânat este impozitul care se așteapta sa fie platibil sau recuperabil pe baza diferentelor dintre valorile contabile ale activelor și pasivelor din situatiile financiare și bazele fiscale corespunzatoare utilizate in calculul profitului impozabil și este contabilizat utilizând metoda pasivului bilantier. Datoriile cu impozitul amânat sunt, in general, recunoscute pentru toate diferentele temporare impozabile, iar activele privind impozitul amânat sunt recunoscute in masura in care este probabil ca profiturile impozabile sa fie disponibile, la care se pot aplica diferente temporare deductibile.

Aceste active și datorii nu sunt recunoscute daca diferenta temporara provine din fondul comercial sau din recunoașterea initiala (cu exceptia combinarilor de intreprinderi) a altor active și pasive dintr-o tranzactie care nu afecteaza nici profitul fiscal, nici profitul contabil.

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

Datoriile cu impozitul amânat sunt, de asemenea, recunoscute pentru diferentele temporare impozabile generate de investitiile in filiale și interesele in asociatiile in participatiune, cu exceptia cazurilor in care Grupul este capabil sa controleze reluarea diferentelor temporare si este probabil ca diferenta temporara sa nu fie reluata in viitorul previzibil.

Impozitul amânat este evaluat pe baza neactualizata utilizând ratele de impozitare și legile care au fost ulterior adoptate sau adoptate in mod substantial la data bilantului.

Valoarea contabila a creantelor privind impozitul amânat este revizuita la fiecare data a bilantului și redusa in masura

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

in care nu mai este probabil sa existe suficient profit impozabil care sa permita recuperarea totala sau partiala a activului. Impozitul amânat este debitat sau creditat in contul de profit și pierdere, cu exceptia cazului in care se refera la elemente debitate sau creditate direct in alte elemente ale rezultatului global sau in capitalurile proprii, caz in care impozitul amânat este, de asemenea, tratat in alte elemente ale rezultatului global sau in capitalurile proprii.

**(r) Plata pe baza de actiuni**

Societatea a aplicat cerintele IFRS 2 „Plata pe baza de actiuni”. Societatea face plati pe baza de actiuni cu decontare pe baza de capital anumitor angajati. Platile pe baza de actiuni decontate pe baza de capital sunt evaluate la valoarea justa la data acordarii. Valoarea justa este inregistrata pe cheltuieli pe baza liniara pe perioada intrarii in drepturi, pe baza estimarii de catre Societate a actiunilor care vor deveni legitime in cele din urma dupa ajustarea efectului conditiilor de intrare in drepturi care nu depind de pretul pietei.

**(s) Instrumente financiare – valoarea justa și administrarea riscurilor**

Funcția de administrare a riscurilor in cadrul Grupului se refera la riscurile financiare. Riscurile financiare sunt riscuri generate de instrumentele financiare la care este expus Grupul in timpul sau la sfârșitul perioadei de raportare. Riscul financiar cuprinde riscul de piata (inclusiv riscul de rata a dobânzii și alte riscuri de pret), riscul de credit și riscul de lichiditate. Obiectivele principale ale funcției de administrare a riscului financiar sunt stabilirea limitelor de risc și apoi asigurarea ca expunerea la riscuri ramâne in aceste limite.

**(t) Datorii contingente**

O datorie contingenta este:

- (a) o obligatie potentiala aparuta ca urmare a unor evenimente anterioare și a carei existenta va fi confirmata doar de aparitia sau neaparitia unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu sunt in totalitate controlate de Grup; sau
- (b) o obligatie curenta aparuta ca urmare a unor evenimente anterioare, dar care nu este recunoscuta deoarece:
  - i. este improbabil ca pentru decontarea acestei obligatii vor fi necesare ieșiri de resurse incorporând beneficii economice; sau
  - ii. valoarea obligatiei nu poate fi evaluata suficient de credibil.

Datoriile contingente nu sunt recunoscute in situatiile financiare ale Grupului, ci sunt prezentate, cu exceptia cazului in care posibilitatea unei ieșiri de resurse care incorporeaza beneficii economice este scazuta.

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

Un activ contingent este un potential activ care provine din evenimente anterioare și a carui existenta va fi confirmata numai de aparitia sau de absenta unuia sau mai multor evenimente viitoare nesigure care nu sunt in totalitate sub controlul Grupului.

Un activ contingent nu este recunoscut in situatiile financiare ale Grupului, dar este prezentat atunci când este probabila o intrare de beneficii economice.

**(u) Evenimente ulterioare**

Evenimentele care au avut loc dupa data de raportare la 30 Septembrie 2021, care furnizeaza informatii suplimentare despre conditiile predominante la data raportarii (evenimente de ajustare), sunt reflectate in situatiile financiare consolidate. Evenimentele care au loc dupa data de raportare care furnizeaza informatii privind evenimentele care au avut loc dupa data raportarii (evenimente care nu necesita ajustari), daca sunt semnificative, sunt prezentate in notele la situatiile financiare consolidate. Atunci când ipoteza continuitatii activitatii nu mai este adecvata la sau dupa perioada de raportare, situatiile financiare nu sunt intocmite pe baza continuitatii activitatii.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

**(v) Raportarea pe segmente**

Grupul opereaza numai in România. Principalul segment de operare se refera la dezvoltarea imobiliara.

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

In aplicarea politicilor contabile ale Grupului, descrise in Nota 4, directorii sunt obligati sa faca judecati (altele decât cele care implica estimari) care au un impact semnificativ asupra sumelor recunoscute și sa faca estimari și ipoteze cu privire la valorile contabile ale activelor și pasivelor care nu sunt ușor evidente din alte surse. Estimările și ipotezele asociate se bazeaza pe experienta istorica și pe alti factori care sunt considerati relevanti.

Rezultatele efective pot fi diferite de aceste estimari. Estimările și ipotezele pe care acestea se bazeaza sunt revizuite in permanenta. Revizuirile estimarilor contabile sunt recunoscute in perioada in care estimarea este revizuita daca revizuirea afecteaza numai acea perioada sau in perioada revizuirii și in perioadele viitoare daca revizuirea afecteaza atât perioadele curente, cât și cele viitoare.

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

Grupul a obtinut un raport emis de o societate internationala de evaluare, Colliers Valuation and Advisory S.R.L. care stabileste valorile de piata estimate pentru investitiile imobiliare ale Grupului si proprietatile dezvoltate pentru vanzare in starea lor actuala la 31 decembrie 2020. Colliers este o societate independenta specializata in domeniul evaluarii, care detine calificarea profesionala relevanta recunoscuta și experienta recenta in ceea ce privește amplasarile și categoriile proprietatilor evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai buna utilizare a fiecărei proprietati de catre un tert dezvoltator.

Pe piata din România, valorile efective ale tranzactiilor imobiliare nu sunt publice și nu exista un volum mare de tranzactii pe loturi mari de teren. Prin urmare, metoda compararii vânzariilor are limitari inerente, fiind nevoie de un nivel semnificativ de judecata pentru a fi aplicata.

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

Actiunile imobilizate sunt evaluate in principal utilizând abordarea comparatiei vânzariilor. Ipotezele principale care stau la baza valorii de piata a grupurilor de active imobilizate sunt:

- selectarea terenurilor comparabile cu scopul de a determina „pretul ofertat” considerat ca baza pentru a forma un pret orientativ
- valoarea ajustarilor care trebuie aplicate in raport cu pretul ofertat pentru a reflecta preturile tranzactiilor și diferentele in ceea ce privește amplasarea și starea inclusiv stadiul disputelor legale.

Datele de intrare cheie sunt rezumate in Nota 7.

Conducerea accepta ca evaluarea valorii juste a portofoliului de terenuri al Grupului, realizata de catre

Colliers Valuation and Advisory S.R.L, poate duce la incasari diferite dintr-o vânzare care poate fi diferita de valoarea contabila.

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

IAS 40 (investitii imobiliare) pretinde ca transferurile de la și catre investitii imobiliare sa fie evidentiate printr-o schimbare a utilizarii. Condițiile care indica o modificare a utilizarii sunt judecate, iar tratamentul poate avea un impact semnificativ asupra situatiilor financiare, deoarece investitiile imobiliare sunt inregistrate la valoarea justa și stocurile sunt inregistrate la cost.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

- Pentru proiectele Greenfield West și Barbu Vacarescu, in anul 2019 managementul a considerat ca restrictiile legale privind utilizarea bunurilor sunt o indicatie a modificarii folosintei. In mod constant, aceste active sunt reclasificate in investitii imobiliare și inregistrate la valoarea justa la data bilantului.
- Pentru o parte din terenul din Greenfield, conducerea considera ca o posibila dezvoltare nu va incepe în urmatorii trei/patru ani de la data bilantului. In consecinta, aceste active continua sa fie contabilizate la valoarea justa in cadrul investitiilor imobiliare.

Daca s-ar fi aplicat judecati diferite in determinarea schimbarii de utilizare a bunurilor, situatiile financiare ar fi putut fi semnificativ diferite ca urmare a abordarii de metode diferite de evaluare a stocurilor și a investitiilor imobiliare.

**(iii) Aspecte juridice**

Conducerea Grupului analizeaza periodic situatia tuturor litigiilor aflate in derulare și, dupa consultarea Consiliului de administratie, decide asupra necesitatii recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor in situatiile financiare individuale.

**(iv) Alocarea costurilor**

Pentru a determina profitul pe care Grupul trebuie sa il recunoasca din creșterile inregistrate intr-o anumita perioada, Grupul trebuie sa aloc costuri de dezvoltare la nivel de amplasament intre unitatile vândute in anul in curs și cele care vor fi vândute in anii urmatori. Practica in acest domeniu variaza in ceea ce privește metodele folosite, existând un grad inerent de incertitudine in efectuarea acestor evaluari. In cazul in care apar modificari in planurile de dezvoltare viitoare fata de cele anticipate in prezent, atunci ar rezulta fluctuatii in recunoașterea costurilor și a profitului in diverse etape ale proiectului.

**(v) Efectele pandemiei de Coronavirus**

Compania monitorizeaza indeaproape efectele pandemiei Coronavirus și efectele acesteia asupra pietei imobiliare și asupra mediului economic din tara și va ajusta strategia companiei pentru a minimiza impactul pandemiei și a respecta angajamentele sale fata de clienti, finantatori și actionari.

**6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNATIONALE DE RAPORTARE FINANCIARA NOI ȘI REVIZUITE**

In anul curent, Grupul a aplicat o serie de amendamente la IFRS emise de Consiliul International pentru Standarde de Contabilitate (IASB) care sunt obligatorii pentru perioada contabila care incepe la sau dupa 1 ianuarie 2020. Impactul adoptarii acestor noi standarde asupra situatiilor financiare ale Grupului este explicat mai jos. Niciunul dintre aceste standarde nu a avut un impact semnificativ asupra situatiilor financiare ale Societatii.

• **Cadrul Conceptual in standardele IFRS**

Consiliul pentru standarde internationale de contabilitate („IASB”) a emis Cadrul Conceptual revizuit pentru Raportare financiara la 29 martie 2018. Cadrul Conceptual stabileste un set cuprinzator de concepte pentru raportare financiara, stabilirea standardelor, indrumare pentru cei care intocmesc situatii financiare in elaborarea politicilor contabile consecvente si asistenta pentru utilizatori in intelegerea si interpretarea standardelor. De asemenea, IASB a emis un document anexat separat, Modificari ale Referintelor la Cadrul Conceptual in standardele IFRS, care stabileste modificarile standardelor afectate cu scopul de a actualiza referintele Cadrului Conceptual revizuit. Obiectivul documentului este de a sprijini tranzitia la Cadrul Conceptual revizuit pentru entitatile care dezvolta politici contabile folosind Cadrul Conceptual atunci cand niciun standard IFRS nu se aplica pentru o anumita tranzactie. Pentru cei care intocmesc situatii financiare si dezvolta politici contabile in baza Cadrului Conceptual, documentul intra in vigoare pentru perioade anuale incepand la sau dupa 1 ianuarie 2020.

• **IFRS 3: Combinari de intreprinderi (Amendamente)**

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

IASB a emis modificari privind definitia unei intreprinderi (Amendamente la IFRS 3) cu scopul de a solutiona provocarile care apar atunci cand o entitate determina daca a achizitionat o intreprindere sau un grup de active. Modificarile sunt in vigoare pentru combinari de intreprinderi pentru care data achizitiei este in perioada de raportare anuala incepand la sau dupa 1 ianuarie 2020 sau ulterior si pentru achizitiile de active care apar la sau dupa inceputul acelei perioade, iar aplicarea timpurie este permisa. Conducerea a estimat ca acest amendament nu a avut un impact semnificativ asupra situatiilor financiare ale Grupului.

- **IAS 1: Prezentarea situatiilor financiare si IAS 8 - Politici contabile, modificari ale estimarilor contabile si erori: definitia termenului „semnificativ” (Amendamente)**

Amendamentele clarifica definitia termenului „semnificativ” si modul in care aceasta trebuie aplicata. Noua definitie mentioneaza ca „o informatie este materiala daca omisiunea, ascunderea sau prezentarea eronata a acesteia ar putea, intr-un scenariu rezonabil, sa influenteze deciziile economice luate de utilizatori pe baza situatiilor financiare, care prezinta informatii financiare despre o entitate specifica”. De asemenea, explicatiile care insotesc definitia au fost imbunatatite. Modificarile asigura si definirea consecventa a termenului „semnificativ” in cadrul tuturor Standardelor IFRS. Modificarile intra in vigoare pentru perioade anuale incepand la sau dupa 1 ianuarie 2020 si aplicarea timpurie este permisa.

## 6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNATIONALE DE RAPORTARE FINANCIARA NOI ȘI REVIZUITE (continuare)

- **Reforma indicelui de referinta al ratei dobanzii – IFRS 9, IAS 39 si IFRS 7 (Amendamente)**

In septembrie 2019, IASB a publicat amendamente la IFRS 9, IAS 39 si IFRS 7, prin care incheie etapa intai a activitatii sale pentru a raspunde efectelor reformei Ratei Dobanzii Interbancare Oferite („IBOR”) asupra raportarii financiare. Amendamentele publicate abordeaza aspecte care au impact asupra raportarii financiare din perioade anterioare inlocuirii unui IBOR cu o rata de referinta alternativa și adreseaza implicatiile cerintelor specifice privind aplicarea contabilitatii de acoperire impotriva riscurilor din IFRS 9 - *Instrumente financiare* si IAS 39 - *Instrumente financiare: recunoastere si evaluare*, care necesita o analiza cu caracter previzional. Modificarile prevad scutiri temporare aplicabile tuturor relatiilor de acoperire a riscurilor care sunt direct afectate de reforma IBOR, care permit continuarea contabilitatii de acoperire a riscurilor in perioada de incertitudine inainte de inlocuirea unui IBOR cu o rata de referinta alternativa aproape fara risc. Exista, de asemenea, modificari ale IFRS 7 - *Instrumente financiare: Informatii de furnizat*, cu privire la informatii suplimentare privind incertitudinea care rezulta din reforma IBOR. Modificarile intra in vigoare pentru perioade anuale incepand la sau dupa 1 ianuarie 2020 si trebuie aplicate retroactiv. Etapa a doua (proiect de expunere) se concentreaza asupra aspectelor care ar putea afecta raportarea financiara atunci cand un indice de referinta al ratei dobanzii existente este inlocuit cu o rata a dobanzii fara risc (RFR). Conducerea a estimat ca acest amendament nu a avut un impact semnificativ asupra situatiilor financiare ale Grupului.

In anul curent, au fost emise o serie de amendamente la IFRS de catre Consiliul International pentru Standarde de Contabilitate (IASB) care nu sunt obligatorii si Grupul nu a optat pentru aplicarea timpurie.

- **Modificare la IFRS 10 - Situatii financiare consolidate si IAS 28 - Investitii in entitatile asociate si asocierile in participatie: Tranzactii de vanzare sau contributie a unor active intre un investitor si entitatea asociata sau asocierea in participatie**

Amendamentele se refera la o inconsecventa identificata intre cerintele IFRS 10 si cele ale IAS 28 in legatura cu vanzarea sau contributia cu active a unui investitor in favoarea entitatii asociate sau asocierii in participatie. Principala consecinta a modificarilor este aceea ca un castig sau o pierdere totala este recunoscuta atunci cand tranzactia implica o intreprindere (indiferent daca este sau nu sub forma de filiala). Un castig sau o pierdere partiala este recunoscuta atunci cand o tranzactie implica active care nu reprezinta o intreprindere, chiar daca acestea sunt sub forma unei filiale. In luna decembrie 2015, IASB a amanat pe termen nedeterminat data intrarii in vigoare a acestei modificari in asteptarea rezultatelor unui proiect de cercetare cu privire la contabilizarea prin metoda punerii in echivalenta. Modificarile nu au fost inca adoptate de Uniunea Europeana.

- **IAS 1 - Prezentarea situatiilor financiare: Clasificarea Datoriilor ca Datorii curente sau Datorii pe termen lung (Amendamente)**

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

Modificarile intra in vigoare pentru perioade de raportare anuala incepand la sau dupa 1 ianuarie 2022 si aplicarea timpurie este permisa. Totusi, ca reactie la pandemia de Covid-19, Consiliul a amanat data intrarii in vigoare cu un an, respectiv pentru 1 ianuarie 2023, cu scopul de a acorda societatilor mai mult timp pentru implementarea modificarilor de clasificare impuse. Amendamentele au scopul de a promova consecventa in aplicarea cerintelor de clasificare ajutand societatile sa stabileasca daca, in situatia pozitiei financiare, datoriile si alte obligatii de plata cu data de decontare incerta ar trebui clasificate drept curente sau pe termen lung. Modificarile afecteaza prezentarea datoriilor in situatia pozitiei financiare si nu modifica cerintele existente privind masurarea sau momentul recunoasterii oricarui activ, datorie, venit sau cheltuiala si nici informatiile pe care entitatile le prezinta cu privire la aceste elemente. De asemenea, modificarile clarifica cerintele de clasificare a datoriilor care pot fi decontate de societate prin emiterea de instrumente de capitaluri proprii. Aceste modificari nu au fost inca adoptate de UE.

**6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNATIONALE DE RAPORTARE FINANCIARA NOI ȘI REVIZUITE (continuare)**

• **IFRS 3 - Combinari de intreprinderi; IAS 16 - Imobilizari corporale; IAS 37 - Provizioane, datorii contingente si active contingente, precum si Imbunatatirile anuale 2018-2020 (Amendamente)**

Modificarile intra in vigoare pentru perioade anuale incepand la sau dupa 1 ianuarie 2022 si aplicarea timpurie este permisa. IASB a emis amendamente cu domeniu de aplicare redus la urmatoarele standarde IFRS:

- **IFRS 3 - Combinari de intreprinderi (Amendamente)** actualizeaza o referinta din IFRS 3 la Cadrul Conceptual pentru Raportarea Financiara, fara a modifica cerintele contabile pentru combinarile de intreprinderi.
- **IAS 16 - Imobilizari corporale (Amendamente):** modificarile interzic ca o societate sa deduca din costurile imobilizarilor corporale sumele primite din vanzarea elementelor produse, in timp ce societatea pregateste activul respectiv pentru functionare. In schimb, o societate va recunoaste aceste incasari din vanzari si costul aferent in contul de profit sau pierdere.
- **IAS 37 - Provizioane, datorii contingente si active contingente (Amendamente):** modificarile indica in mod exact care sunt costurile pe care o societate le include atunci cand determina costul aferent indeplinirii unui contract cu scopul de a evalua daca un contract este oneros.
- **Imbunatatirile anuale 2018-2020** aduc modificari minore la IFRS 1 - Adoptarea pentru prima data a Standardelor Internationale de Raportare Financiara, IFRS 9 - Instrumente financiare, IAS 41 - Agricultura si la Exemplele ilustrative care insotesc IFRS 16 - Contracte de leasing

Modificarile nu au fost inca adoptate de Uniunea Europeana.

• **IFRS 16 - Contracte de leasing pentru concesiunile acordate ca urmare a pandemiei de Covid-19 (Amendamente)**

Amendamentele se aplica retrospectiv pentru perioade de raportare anuala incepand la sau dupa 1 Septembrie 2020. Este permisa aplicarea timpurie, inclusiv in cadrul situatiilor financiare care nu au fost inca autorizate pentru a fi emise pana la 28 mai 2020. IASB a modificat standardul acordand locatarilor scutiri de la aplicarea cerintelor din IFRS 16 referitoare la tratamentul modificarii contractelor de leasing pentru concesiunile privind chiriile care apar ca o consecinta directa a pandemiei de Covid-19. Amendamentele ofera o solutie practica pentru ca locatarii sa contabilizeze orice modificare a platilor de leasing care rezulta din concesiunea privind chiriile aparuta ca o consecinta a Covid-19, in acelasi mod in care ar inregistra modificarea, conform IFRS 16, daca aceasta nu ar reprezenta o modificare a contractului de leasing. Inlesnirile pot fi aplicate numai daca sunt indeplinite toate conditiile urmatoare:

- Modificarea platilor de leasing are ca rezultat o contraprestatie revizuita pentru contractul leasing care este, in mod substantial, similara sau inferioara contraprestatiei pentru contractul leasing imediat anterioara modificarii;
- Orice reducere a platilor de leasing afecteaza doar platile datorate initial la sau inainte de 30 Septembrie 2021.
- Nu s-a produs nicio modificare de fond a celorlalti termeni si conditii ale contractului de leasing.

Conducerea a estimat ca acest amendament nu a avut un impact semnificativ asupra situatiilor financiare ale Grupului.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

6. **ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNATIONALE DE RAPORTARE FINANCIARA NOI ȘI REVIZUITE**  
(continuare)

• **Reforma indicelui de referinta al ratei dobanzii – Etapa a doua – IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 si IFRS 16 (Amendamente)**

In august 2020, IASB a publicat Reforma indicelui de referinta al ratei dobanzii – Etapa a doua – Amendamente aduse standardelor IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 si IFRS 16, completand activitatea sa de a raspunde efectelor reformei IBOR. Modificarile furnizeaza scutiri temporare care abordeaza efectele asupra raportarii financiare atunci cand IBOR este inlocuita cu o alternativa aproape fara risc (RFR). Amendamentele prevad, in special, o solutie practica in momentul contabilizarii modificarilor bazei de determinare a fluxurilor de numerar contractuale aferente activelor si datoriilor financiare, impunand ajustarea ratei dobanzii efective - tratament similar cu al unui eveniment de actualizare a ratei de referinta din contract. De asemenea, modificarile prevad scutiri de la incetarea relatiei de acoperire impotriva riscurilor, inclusiv o scutire temporara de la necesitatea identificarii separate a componentei acoperite atunci cand un instrument RFR este desemnat intr-o relatie de acoperire impotriva unei componente de risc. In plus, modificarile aduse IFRS 4 au scopul de a permite asiguratorilor care continua sa aplice IAS 39 sa obtina aceleasi scutiri ca cele prevazute de amendamentele aduse IFRS 9. Exista, de asemenea, modificari ale IFRS 7 - *Instrumente financiare: Informatii de furnizat*, pentru a permite utilizatorilor situatiilor financiare sa inteleaga efectele reformei IBOR asupra instrumentelor financiare si a strategiei de management al riscurilor. Modificarile intra in vigoare pentru perioade anuale incepand la sau dupa 1 ianuarie 2021 si aplicarea timpurie este permisa. Desi aplicarea este retrospectiva, entitatile nu trebuie sa realizeze retratari pentru perioadele anterioare.

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

**7. INVESTITII IMOBILIARE**

Reconcilierea valorii contabile a investitiilor imobilizate

	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
<b>Sold la 1 ianuarie</b>	<b>457.706</b>	<b>384.223</b>
Intrari prin cheltuieli ulterioare	11.878	3.504
Transfer din stocuri	-	5.981
Transfer in stocuri	-	(330)
Cedari	-	-
Modificari ale valorii juste in timpul exercitiului financiar	-	64.328
Provizione	8.413	
<b>Sold la 30 Septembrie / 31 decembrie</b>	<b>477.997</b>	<b>457.706</b>

Investitiile imobiliare cuprind in principal terenuri detinute pentru aprecierea capitalului sau inchiriere catre terti.

**Principalele terenuri din investitii imobiliare**

Activ	<u>30 Septembrie 2021</u>		<u>31 decembrie 2020</u>	
	mp	mii RON	mp	mii RON
Teren Greenfield Baneasa (Bucuresti)	210.209	207.789	210.209	207.789
Teren Barbu Vacarescu (Bucuresti)	26.322	137.399	26.322	137.399
Teren Blv. Ghencea – Timisoara (Bucuresti)	258.925	105.908	258.925	105.908
<b>Total</b>	<b>495.456</b>	<b>451.096</b>	<b>495.456</b>	<b>451.096</b>

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

Astfel, Grupul considera ca la sfarsitul anului 2020 si la 30 Septembrie 2021 existau dovezi suficiente ca utilizarea viitoare a acestor terenuri este incerta si, astfel, acestea trebuie clasificate ca si investitii si nu ca stocuri, in conformitate cu prevederile IAS 40 privind "terenurile detinute pentru o utilizare viitoare in prezent nedeterminata".

In determinarea valorii terenului din bulevardul Barbu Vacarescu au fost luate in considerare cheltuieli potentiale suplimentare de 2.479 mii RON estimate la decembrie 2019. Intrucat la data de 30 septembrie 2021, Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti prin Hotararea nr.9923 a decis care suprafata de teren revine Impact Developer & Constructor, conducerea societatii, in urma unei analize a riscurilor asociate acestui teren, a considerat ca nu mai exista risc de cheltuieli potentiale suplimentare si a decis sa reverseze suma respectiva.

**7. INVESTITII IMOBILIARE (continuare)**

In perioada anterioara Societatea a inregistrat cheltuieli de 5.376 mii RON cu taxele notariale legat de litigiul pentru iesirea din indiviziune. Acestea au fost calculate in baza intregii valori a terenului, desi Societatea are drept de proprietate si a inregistrat in conturi doar 1/3 din valoarea terenului. Ulterior finalizarii litigiului, in baza hotararii

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

Judecatoriei Sectorului 2 Bucuresti nr.9923 din 30 Septembrie 2021, o suma estimata de 3.584 mii RON aferenta 2/3 din teren in proprietatea Cefin urmeaza sa fie recuperata de la acestia din urma de catre Societate.

*Procesele de evaluare*

Investitiile imobiliare ale Societatii au fost evaluate la 31 decembrie 2020 de catre profesionistii independenti de la Colliers Valuation and Advisory S.R.L., evaluatori externi, independenti, autorizati de ANEVAR, având experienta privind amplasarea și natura proprietatilor evaluate.

Pentru toate investitiile imobiliare, utilizarea curenta este echivalenta celei mai bune utilizari. Mai jos descriem tehnica de evaluare utilizata pentru determinarea valorii juste a investitiei imobiliare.

*Ierarhia valorii juste*

In baza datelor de intrare utilizate in tehnica de evaluare, valoarea justa a investitiilor imobiliare a fost clasificata la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 31 decembrie 2020. Evaluarea este considerata corespunzatoare avand in vedere ajustarile aplicate datelor observate pentru terenuri comparabile și evaluari de constructii. Aceste ajustari se bazeaza pe amplasament și stare, nefiind direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelul 2 la nivelul 3 in timpul exercitiului financiar.

*Tehnici de evaluare*

Valorile juste sunt determinate prin aplicarea metodei comparatiei. Modelul de evaluare se bazeaza pe un pret pe metru patrat al terenului, obtinut din date observabile ale ofertelor de pret existente pe piata. Estimarea stabilita de catre expertul independent a fost diminuada de catre conducere pentru a tine cont de situatia legala a diverselor active.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

**7. INVESTITII IMOBILIARE (continuare)**

Un sumar al celor mai semnificative active si a ipotezelor principale aplicate este detaliat mai jos:

Activ	Principalii parametri la 31 decembrie 2020
Teren Greenfield Baneasa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 170 EUR/mp pana la 300 EUR/mp</li> <li>Ajustari ale preturilor de oferta observabile pentru a reflecta preturile tranzactiei, locatia și conditia: de la -30% reducere la +40% premium</li> </ul>
Teren Bd. Barbu Vacarescu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 1.327 EUR/mp pana la 2.600 EUR/mp</li> <li>Ajustari ale preturilor de oferta observabile pentru a reflecta preturile tranzactiei, locatia și conditia: reduceri de la -5% pana la -50%</li> <li>Aditional, o rata de discount suplimentara de 4% a fost aplicata pe o perioada de 2 ani pentru a tine cont de aspectele actuale ale litigiilor</li> </ul>
Teren Bd. Ghencea - Bd.Timisoara	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 100 EUR/mp pana la 150 EUR/mp</li> <li>Ajustari ale preturilor de oferta observabile pentru a reflecta preturile tranzactiei, locatia și conditia: reduceri de la -3% pana la -30%</li> </ul>

Valoarea contabila a terenurilor gajate la 30 Septembrie 2021 este de 153.133 mii RON (la 31 decembrie 2020 a fost de 153.133 mii RON).

**8. STOCURI**

	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Produce finite și produse destinate revândarii	140.883	205.981
<i>Proiecte rezidentiale:</i>		
- Terenuri	147.789	130.470
- Costuri de dezvoltare și constructie	209.028	98.290
	<u>497.700</u>	<u>434.741</u>

Terenurile cu o valoare contabila de 147.789 mii RON la 30 Septembrie 2021 (2020: 130.470 mii RON) constau din terenuri detinute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietati rezidentiale si infrastructura aferenta, in principal in București, Constanta si Iasi, precum și terenuri pe care Grupul intentioneaza sa le valorifice prin vânzare directa.

Proprietatile imobiliare finalizate cu o valoare contabila de 140.883 mii RON la 30 Septembrie 2021 (2020: 205.981 mii RON) se refera la apartamente detinute spre vânzare de catre Grup.

Valoarea contabila la 30 Septembrie 2021 a stocurilor de produse finite gajate este de 129.867 mii RON.

**9. CREANTE COMERCIALE SI ALTE CREANTE**

	<u>Pe termen scurt</u>		<u>Pe termen lung</u>	
	30 Septembrie 2021	31 decembrie 2020	30 Septembrie 2021	31 decembrie 2020
Creante comerciale	8.865	8.417	-	-
Debitori diverși	4.634	1.038	-	-

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

Cheltuieli in avans	5.599	5.106	-	-
Creante impotriva Statului	12.858	6.395	-	-
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	9.193	5.618	-	-
	<b>41.149</b>	<b>26.574</b>	-	-

Grupul a inregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creantele comerciale in valoare de 1.586 mii RON (2020: 1.529 mii RON).

Creantele comerciale includ suma de 10.450 mii RON (2020: 9.946 mii RON) cu privire la contractele cu clientii legate de vânzarea de locuinte.

**10. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR**

	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Conturi curente	20.756	59.005
Numerar	4	11
Avansuri de numerar	10	6
	<b>20.770</b>	<b>59.022</b>

**11. CAPITAL SOCIAL**

	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Capital subscris varsat	393.750	265.000
Ajustari ale capitalului social (hiperinflatie)	7.464	7.464
	<b>401.214</b>	<b>272.464</b>

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

	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	59.97%	59.41%
Andrici Adrian	15.92%	15.98%
SWISS CAPITAL*	12.45%	12.53%
Alti actionari	11.66%	12.08%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

\*Swiss Capital SA, Sorin Apostol si FDI Active Dinamic/SAI Swiss CAP AM

Toate actiunile sunt ordinare si au rang egal in privinta activelor reziduale ale Grupului. Valoarea nominala a unei actiuni este 0,25 RON. Detinatorii de actiuni ordinare au dreptul de a primi dividende, asa cum sunt declarate la anumite perioade de timp, si dreptul la un vot la fiecare 1 actiuni in cadrul intalnirilor Grupului.

In conformitate cu actul constitutiv al societatii mama, la AGA din data de 28.04.2020 s-a decis reducerea capitalului social de la 274.443.532 RON, cu 9.443.532 RON, 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, achizitionate de societatea mama.

Adunarile Generale ale actionarilor intrunite in data de 19.04.2021 si 21.04.2021 au decis modificari ale capitalului social dupa cum urmeaza:

- Reducerea capitalului social de la 265.000.000 RON la 262.500.000 RON prin reducerea numarului de actiuni de la 265.000.000 actiuni la 262.500.000 actiuni ca urmare a anularii unui numar de 2.500.000 actiuni proprii, achizitionate de Societate;
- Majorarea capitalului social cu 131.250.000 RON prin incorporarea primelor de capital in cuantum de 69.487.043 RON si rezultatului reportat din anul 2020 in cuantum de 61.762.957 RON. Majorarea capitalului s-a realizat prin emiterea unui numar 131.250.000 de noi actiuni acordate gratuit detinatorilor de actiuni de la data de 25 Septembrie 2021 (1 actiune gratuita pentru 2 actiuni detinute);
- Divizarea actiunilor rezultate in urma operatiunilor de mai sus (393.750.000 actiuni) si a valori nominale a actiunilor in raport de divizare 1:4.

Procesul de modificare al capitalului social, asa cum a fost decis la AGA din 21.04.2021, a fost inceput in luna Septembrie 2021 si a fost finalizat la inceputul lunii iulie 2021. La data de 5 iulie 2021, capitalul social al Impact Developer & Contractor era format dintr-un numar de 1.575.000.000 de actiuni cu o valoare nominala de 0,25 RON / actiune.

In data de 19 iulie 2021, in urma solicitarii actionarului majoritar DI. Iaciu Gheorghe, Societatea a convocat Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor pentru data de 20/21 august 2021 cu propunerea de delegare si autorizare a Consiliului de Administratie ca pentru o perioada de 1 (un) an incepand cu data inregistrarii la Registrul Comertului a actului constitutiv al Societatii actualizat in acest sens, sa decida si sa implementeze majorarea capitalului social al Societatii, prin aport in numerar, prin una sau mai multe emisiuni de actiuni ordinare noi, cu un numar cumulat de actiuni care sa nu depaseasca 775.000.000.

## Dividende

In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2020, Grupul a platit dividende actionarilor sai in valoare de 10.448.000 RON.

In cursul primelor noua luni ale anului 2021, Grupul a platit dividende actionarilor sai in valoare de 7.000 RON.

## 12. ACTIUNI PROPRII

	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Sold la 1 ianuarie	2.675	7.771
Achizitie actiuni proprii	1.365	9.610
Actiuni proprii anulate in timpul anului	(3.199)	(12.492)
Plati pe baza de actiuni	-	(2.214)
<b>Sold la 30 Septembrie / 31 decembrie</b>	<b><u>841</u></b>	<b><u>2.675</u></b>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

In conformitate cu actul constitutiv al societatii mama, la AGA din data de 15.06.2017 s-a solicitat autorizarea achizitiei unui procent de pâna la 2,56% din actiunile societatii mama emise la data deciziei (maxim 7.000.000 actiuni). Autorizarea, care a fost exercitata, a fost aprobata și ramâne aplicabila timp de 24 de luni de la data aprobarii.

In AGA din data de 24.04.2019 a fost aprobata rascumpararea unui numar maxim de 10.000.000 (zece milioane) de actiuni, pentru o perioada de maximum 18 luni de la data publicarii rezolutiei in Monitorul Oficial al României, reprezentând maximum 3,60% din capitalul social subscris și platit la data solutionari.

In AGA din data de 21.04.2021 a fost aprobata rascumpararea unui numar maxim de 30.000.000 (treizeci milioane) de actiuni, pentru o perioada de maximum 18 luni de la data publicarii rezolutiei in Monitorul Oficial al României, reprezentând maximum 1,905% din capitalul social subscris și platit la data solutionari.

Rezerva de actiuni proprii reprezinta costul actiunilor societatii mama achizitionate pe piata, pentru a satisface optiunile și cotele conditionate acordate in cadrul schemelor de plati pe baza de actiuni ale Grupului.  
La 30 Septembrie 2021, societatea mama are in sold actiuni proprii cu o valoare contabila de 841 mii RON (2020: 2.675 mii RON).

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

**13. IMPRUMUTURI**

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

	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Imprumuturi bancare garantate	116.885	19.060
Obligatiuni emise	<u>92.312</u>	<u>148.397</u>
	<b><u>209.197</u></b>	<b><u>167.457</u></b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Portiunea curenta din imprumuturile garantate si obligatiuni	69.678	86.561
Imprumuturi pe termen scurt si dobanda	<u>2.059</u>	<u>1.818</u>
	<b><u>71.737</u></b>	<b><u>88.379</u></b>

Termenii si conditiile imprumuturilor sunt urmatoarele:

<u>Creditor</u>	<u>Moneda</u>	<u>Scadenta</u>	<u>Valoarea creditului. in moneda originala</u>	<u>Sold la 30 Septembrie 2021</u>	<u>Sold la 31 decembrie 2020</u>
<b>Imprumuturi obligatare</b>					
Credit Value Investments	EUR	11.01.2022	12.000	59.148	58.226
				<b>59.148</b>	<b>58.226</b>
Bucharest Stock Exchange SA	EUR	19.12.2022	12.525	59.751	58.123
Obligatiuni de tip plasament privat	EUR	24.12.2026	6.581	32.560	32.048
				<b>92.311</b>	<b>90.171</b>
<b>Imprumuturi bancare garantate</b>					
UniCredit Bank	EUR	30.04.2021	17.841	-	9.741
UniCredit Bank	EUR	31.08.2021	20.696	-	76.423
Unicredit Bank	RON	31.08.2021	17.605	-	-
First Bank	EUR	05.08.2023	5.920	18.873	-
First Bank	RON	05.08.2023	4.500	450	-
CEC Bank	EUR	27.11.2023	9.880	9.315	-
CEC Bank	RON	27.01.2023	3.500	1.391	-
				<b>30.029</b>	<b>86.164</b>
Libra Bank	RON	17.06.2021	19.700	-	397
Libra Bank	EUR	22.09.2024	8.676	41.678	19.060
Libra Bank	EUR	05.03.2024	12.562	55.709	-
				<b>97.387</b>	<b>19.457</b>
Dobanda				2.059	1.818
				<b><u>280.934</u></b>	<b><u>255.836</u></b>

**13. IMPRUMUTURI (continuare)**

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

La data de 17 iulie 2019, Impact Developer & Contractor SA a incheiat un acord de imprumut tip revolving cu Libra Bank pentru o linie de credit in valoare de 19.700.000 RON.

La data de 14 octombrie 2019, Bergamot Development a incheiat un acord de imprumut cu Unicredit Bank pentru 2 facilitati cu urmatoarele destinatii:

- a) Facilitatea 1 reprezinta un imprumut pentru dezvoltare, in valoare de 20.696.000 EUR, pentru finantarea/refinantarea a maximum 65% din costul net de dezvoltare al proiectului Luxuria Residence. Aceasta facilitate nu este o facilitate de tip revolving. Mecanismul de rambursare a fost negociat si va fi platit pe masura vanzarilor, prin restituirea a 75-80% din incasarea finala de la client.
- b) Facilitatea 2 reprezinta un credit de tip revolving, in valoare de 17.605.000 RON pentru finantarea platilor TVA.

La 16 august 2018, Bergamot Development a incheiat un acord de imprumut cu Unicredit Bank pentru 2 facilitati cu urmatoarea destinatie:

- Facilitatea 1 reprezinta un imprumut pentru dezvoltare, in valoare de 16.341.000 EUR pentru finantarea/refinantarea a maximum 65% din costul proiectului Luxuria Residence. Aceasta facilitate nu este o facilitate de tip revolving. Mecanismul de rambursare a fost negociat a fi platit 75-80% la plata finala de la client.
- Facilitatea 2 reprezinta un credit de tip revolving, in valoare de 6.989.000 RON pentru finantarea platilor TVA.
- In august 2021 – Bergamot Developments a rambursat integral aceste 2 facilitati

In februarie 2021, Impact Developer & Contractor a contractat doua credite denumite in EUR si RON de la First Bank S.A., in vederea dezvoltarii proiectului Panoramic din cartierul rezidential Greenfield Baneasa (Bucuresti).

- Prima facilitate de credit este in valoare de 5.921.000 EUR si reprezinta credit de investitii cu maturitate de 30 de luni de la acordare,
- Facilitatea a doua, in valoare de 4.500.000 RON reprezinta finantare TVA cu maturitate la 30 de luni de la momentul acordarii.

In martie 2021, Bergamot Development a contractat o linie de credit de 5.769.000 EUR de la Libra Bank pentru finantarea activitatii curente.

In 26 iulie 2021, facilitatea de credit contractata de Bergamot Developments SRL da la Libra Internet Bank in martie 2021 a fost suplimentata cu suma de 6.793.678 EUR, valoarea totala a facilitatii devenind 12.562.405 EUR. Rambursarea sumei imprumutate se va realiza trimestrial pe o perioada de 36 de luni calculate de la data semnarii Actului Aditional la contractul de credit, respectiv 26.07.2021

In mai 2021 Impact Developer & Contractor a contractat doua credite denumite in EUR si RON de la CEC Bank SA., in vederea dezvoltarii proiectului Boreal Plus din Constanta.

- Prima facilitate de credit este in valoare de 9.880 mii EURO si reprezinta credit de investitii cu maturitate de 30 de luni de la acordare,
- Facilitatea a doua in valoare de 3.500 mii RON reprezinta finantare TVA cu maturitate la 20 de luni de la momentul acordarii.

### **13. IMPRUMUTURI (continuare)**

Urmatoarele credite de investitii nu erau utilizate la data de 30 septembrie 2021:

- Libra Internet Bank SA: 8.624 mii EUR pentru finantarea primei faze din Ansamblul Teilor si 4.705 mii EUR pentru finantarea Greenfield Plaza si a cladirii de birouri (sediul Impact Developer & Contractor), ambele investitii facand parte din complexul rezidential Greenfield Baneasa Residence din Bucuresti.

In data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit in vederea subscrierii, 120 de obligatiuni la purtator de seria A, fiecare având o valoare nominala de 100.000 EUR si o valoare nominala totala de 12.000.000 EUR, emise in forma materiala, catre doua fonduri de investitii administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI), care au acceptat Oferta la

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

aceeași data. Obligatiunile au fost oferite initial la un pret al emisiunii de 98.400 EUR pe obligatiune (respectiv 11.808.000 EUR per numarul total de Obligatiuni). Obligatiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 si sunt scadente la implinirea a 54 de luni de la data emisiunii, cu conditia ca la 42 de luni de la data emisiunii, Societatea sa rascumpere in mod obligatoriu 50% din valoarea nominala a obligatiunilor. Obligatiunile sunt purtatoare de dobânda la o rata fixa de 6,00% pe an, platibila de doua ori pe an. In data de 01 februarie 2021, Grupul a semnat un acord de prelungire a maturitatii pentru suma de 6.000.000 EUR pana la data scadenta a obligatiunilor, ianuarie 2022.

Obligatiunile sunt garantate in principal cu o ipoteca imobiliara de prim rang ce acopera obligatiile rezultând din Obligatiuni, pâna la valoarea maxima garantata de 18.000.000 EUR (optsprezece milioane euro), constituita asupra a sapte loturi de teren cu o suprafata totala de 154.308 mp situate in București, Sector 1, România, aflate in proprietatea exclusiva a Societatii, precum și asupra accesoriilor acestora. Societatea are o optiune de rascumparare anticipata a Obligatiunilor, care poate fi exercitata incepând cu cea de-a doua data de plata a dobânzii, cu conditia ca valoarea minima rascumparata sa fie de cel puțin 1.000.000 EUR.

Bursa de Valori București S.A. a aprobat cererea de admitere la tranzactionare pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori București S.A. a obligatiunilor emise de Societate, negarantate, cu o rata a dobânzii anuale fixa de 5,75%, denumite in EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominala totala de 12.525.000 EUR.

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

In decembrie 2020, Societatea mama a desfasurat o noua emisiune de obligatiuni de tip Plasament Privat in valoare de 6.581.000 EUR, cu o rata de dobanda fixa de 6,4% p.a., platibila semestrial. Obligatiunile au fost emise de Societatea mama cu data de 24 decembrie 2020, au o maturitate de 6 ani, si au fost listate pe Piata Reglementata a BVB in primul trimestru al anului 2021.

Toti indicatorii financiari prevazuti in contractele de imprumuturi bancare pe termen lung au fost indepliniti la 30 Septembrie 2021.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

**14. DATORII COMERCIALE SI ALTE DATORII**

	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Garantii	3.892	508
Datorii aferente contractelor de leasing	<u>1.401</u>	<u>1.401</u>
	<b><u>5.293</u></b>	<b><u>1.909</u></b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Datorii comerciale	23.557	6.956
Avansuri primite de la clienti	30.711	18.262
Dividende de platit	191	200
Datorii in relatie cu parti afiliate	-	-
Alte datorii	<u>3.887</u>	<u>7.931</u>
	<b><u>58.346</u></b>	<b><u>33.349</u></b>
	<b><u>63.639</u></b>	<b><u>35.258</u></b>

**Datorii aferente contractelor de leasing**

Grupul a incheiat contracte de leasing pentru sediul de birouri, inchirieri echipamente si pentru tranzit acces auto necesare in cadrul activitatii sale. Contractele de leasing au o durata intre 1 si 3 ani. Toate contractele de leasing au rate fixe.

**15. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI**

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
<b>Sold la 1 ianuarie 2021</b>	<u>271</u>	<u>396</u>	<u>667</u>
Provizioane constituite in cursul perioadei	-	890	890
Provizioane reluate in cursul perioadei	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Sold la 30 Septembrie 2021</b>	<b><u>271</u></b>	<b><u>1.286</u></b>	<b><u>1.557</u></b>
	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
<b>Sold la 1 ianuarie 2020</b>	<u>319</u>	<u>588</u>	<u>907</u>
Provizioane constituite in cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate in cursul perioadei	<u>48</u>	<u>192</u>	<u>240</u>
<b>Sold la 31 decembrie 2020</b>	<b><u>271</u></b>	<b><u>396</u></b>	<b><u>667</u></b>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

**16. VENITURI**

Veniturile Grupului sunt defalcate dupa cum urmeaza:

	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>30 Septembrie 2020</u>
Vânzari de proprietati rezidentiale	108.543	133.993
Altele	<u>933</u>	<u>1.356</u>
	<u>109.536</u>	<u>135.349</u>

**17. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE**

	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>30 Septembrie 2020</u>
Consumabile	285	1.133
3Servicii prestate de terti	6.736	5.201
Costuri cu personalul	<u>9.220</u>	<u>7.574</u>
	<u>16.241</u>	<u>13.908</u>

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

	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>30 Septembrie 2020</u>
Alte venituri din exploatare	(2.365)	(2.136)
Cheltuieli cu chiriile	462	463
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizarilor corporale	(69)	11
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitatile	50	(455)
Taxe	3.820	1.427
Alte cheltuieli din exploatare	<u>3.067</u>	<u>6.750</u>
	<u>4.965</u>	<u>6.060</u>

**19. COSTURI/VENITURI FINANCIARE**

	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>30 Septembrie 2020</u>
Cheltuieli cu dobânzile	6.936	5.902
Venituri din dobânzi	(4)	(236)
Rezultat din schimbul valutar	3.656	4.323
Alte (venituri)/cheltuieli financiare	<u>(1.506)</u>	<u>610</u>
	<u>9.082</u>	<u>10.599</u>

**20. IMPOZIT PE PROFIT**

*Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere*

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>30 Septembrie 2020</u>
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	(70)	(610)
Impozit pe profit curent	<u>2.138</u>	<u>4.279</u>
<b>Total cheltuieli cu impozitele</b>	<b><u>2.068</u></b>	<b><u>3.669</u></b>

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

Gestionarea riscului financiar

Grupul este expus la urmatoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

**Cadrul general privind gestionarea riscurilor**

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

**(a) Riscul de credit**

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

**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.

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

**(b) Riscul de lichiditate**

Riscul de lichiditate este riscul ca Grupul sa intampine dificultati in indeplinirea obligatiilor asociate datoriiilor financiare care sunt decontate in numerar sau prin transferul altui activ financiar. Abordarea Grupului cu privire la riscul de lichiditate este de a se asigura, in masura in care este posibil, ca detine in orice moment lichiditati suficiente

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

pentru a onora datoriile atunci cand acestea devin scadente, atat in conditii normale cat si in conditii de stres, fara a suporta pierderi inacceptabile sau a pune in pericol reputatia Grupului.

**(c) Riscul de piata**

Activitatile Grupului il expun riscului financiar al modificarii ratei de schimb valutar și a ratei dobânzii. Grupul își propune sa gestioneze expunerea la aceste riscuri utilizând imprumuturi cu rata fixa sau variabila, imprumuturi in valuta și instrumente financiare derivate.

*Riscul valutar*

Grupul este expus riscului valutar datorita vanzarilor, achizițiilor si altor imprumuturi care sunt exprimate intr-o alta valuta decat cea functionala a entitatilor Grupului (RON), in primul rand EUR.

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

**22. ANGAJAMENTE DE CAPITAL**

La 30 Septembrie 2021, Grupul nu avea angajamente de capital contractate.

**23. CONTINGENTE**

*Litigii*

La data acestor situatii financiare individuale, Societatea este implicata in litigii in curs, atât in calitate de reclamant, cât și de parat, litigiile semnificative fiind descrise mai jos

Conducerea Societatii analizeaza in mod regulat statusul tuturor litigiilor aflate in curs de desfașurare și, in urma unei consultari cu Consiliul de Administratie, decide asupra necesitatii recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele angajate sau dezvaluirii acestora in Situatiile Financiare individuale.

*i) Litigiul privind terenul din Bulevardul Barbu Vacarescu*

In 2017, Societatea a initiat un litigiu impotriva Cefin Real Estate Dezvoltare BV S.R.L. („**Cefin**”) avand ca obiect iesirea din indiviziune ( partaj judicial) cu privirect la terenul in suprafata de 78.119 mp din București , bvd. Barbu Vacarescu, detinut de Societate Societatea in corporatize cu Cefin Real Estate Dezvoltare BV S.R.L

**23. CONTINGENTE (continuare)**

In data de 30 Sepetmbrie 2021, Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti a pronuntat Hotararea nr.9923, prin care a dispus urmatoarele:

- a) Atribuirea catre Societate a unei suprafete de teren de 25.424 mp - lotul din partea de Nord (raportându-ne la expertizele efectuate in dosar, Lotul 1 din Varianta 2 de parcelare);
- b) Atribuirea catre Cefin a unei suprafete de teren de 50.848 mp - lotul central si lotul din Sud (raportându-ne la expertizele efectuate in dosar, Lotul 2 și Lotul 3 din Varianta 2 de parcelare, fiecare in suprafata de 25.424 mp);
- c) Obligarea Societatii la plata catre Cefin a unei sulte in cuantum de 1.418.540,64 EUR, in termen de 6 luni de la data ramânerii definitive a hotarârii;

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

- d) Obligarea Cefin la plata catre Impact a sumei de 3.708.054,53 RON, cu titlu de cheltuieli de judecata (2/3 din taxa de timbru și onorarii de avocat).

Hotararea este cu drept de apel in termen de 30 de zile de la comunicare. Hotararea s-a comunicat pe 19 Octombrie 2021. Pana la data raportarii nici una din parti nu a facut apel.

*ii) Litigiul privind terenul din Bulevardul Prelungirea Ghencea*

In dosarul nr.5737/3/2018 initiat de Societate avand ca obiect actiune in constatare impotriva Statului Român și Primaria Municipiului București privind terenul din Prelungirea Ghencea 402-412 ("**Terenul Ghencea**"), Societatea a obtinut hotarari favorabile pronuntate de Tribunalul Bucuresti si Curtea de Apel Bucuresti.

Astfel, Prin Hotararea nr.2651, Tribunalul Bucuresti a constatat ca Societatea are un drept de proprietate asupra Terenului Ghencea, iar prin Decizia nr. 1246 din 06.10.2020, Curtea de Apel a respins apelurile formulate de partile adverse si a mentinut Hotararea nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului Bucuresti ca temeinica si legala. Decizia nr. 1246 din 06.10.2020 a Curtii de Apel Bucuresti va putea fi atacata cu recurs in termen de 30 de zile de la comunicare. Hotararea nr. 2651 din 22.11.2019 a fost comunicata Societatii 04 octombrie 2021.

Statul Roman a formulat recurs. Recursul va fi solutionat de ICCJ.

*iii) Litigiul initiat de Asociatia Locuitorilor Cartier Greenfield*

In cadrul dosarului nr. 5856/3/2021 inregistrat pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia Contencios Administrativ si Fiscal, Societatea a fost citata in calitate de Parat.

Dosarul a fost initiat de Asociatia Locuitorilor Cartier Greenfield și a avut ca obiect suspendarea si anulara actului administrativ HCGMB 705/18.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Aleea Teisani- Drumul Padurea Neagra nr. 56-64, suspendarea si anulara Autorizatiilor de Construire nr. 434/35/P/2020 si nr. 435/36/P/2020, anulara unor avize premergatoare, desfiintare lucrari. Cererea de chemare in judecata a fost initial formulata in contradictoriu cu Municipiul București, CGMB, Primarul Sectorului 1 București, Agentia pentru protectia Mediului București și Societatea.

### **23. CONTINGENTE (continuare)**

La primul termen de judecata din 25 Septembrie 2021, Asociatia Locuitorilor Cartier Greenfield a completat actiunea cu un capat de cerere prin care solicita admiterea exceptiei de nelegalitate a Autorizatiei de Construire emise in favoarea S.C. Apa Nova București S.A. și a solicitat largirea cadrului procesual și cu pârâta S.C. Apa Nova București S.A.

In interesul reclamantei Asociatia Locuitorilor Cartier Greenfield, dar și in interesul Societatii, au facut cerere de interventie asociatii, insa instanta de judecata nu s-a pronuntat asupra admisibilitatii acestora.

In baza verificarilor si studiilor efectuate și cu sprijinul consultantilor angajati, atât in plan juridic cât și de urbanism (architectural) Societatea a depus intampinare prin care a solicitat instantei de judecata, in principal, respingerea cererii de chemare in judecata ca neintemeiata. In pofida argumentelor prezentate și apararilor pertinente formulate de

Societate, exista riscul privind suspendarea lucrarilor de construire pe durata judecarii litigiu, precum si riscul pronuntarii unei hotarâri judecatorești defavorabile, situatie care poate genera efecte adverse asupra afacerii și situatiei financiare a Societatii.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

Deși poarta numele de Asociația Locuitorilor Cartier Greenfield, din verificările facute în Septembrie 2021, această asociație nu are reprezentativitate extinsă în Cartierul Greefield, fiind constituită în 2020 de 3 membri fondatori.

Următorul termen acordat în acest dosar este 19 noiembrie 2021.

*iv) Litigiile inițiate de Societate referitoare la proiectului rezidențial Lomb din Cluj-Napoca*

Societatea și o societate deținută 100% de acesta (Clearline Development & Management SRL – „Clearline”) sunt implicați în două litigii împotriva Municipiului Cluj-Napoca, în legătură cu un contract de asociere încheiat în 2007 pentru dezvoltarea proiectului rezidențial Lomb în Cluj-Napoca.

În ambele litigii Societatea și respectiv Clearline solicită recuperarea de la Municipiul Cluj-Napoca a unor sume de bani investite în scopul realizării proiectului imobiliar.

În cadrul dosarului 79/1285/2012 Societatea a solicitat recuperarea sumei de 4.786.324 lei debit principal plus penalități de 2,238,738 lei. Cererea de chemare în judecată a fost respinsă de către Tribunalul Cluj, iar dosarul se află în etapa apelului, în fața Curții de Apel Cluj.

Următorul termen acordat în acest dosar este 3 septembrie 2021.

Litigiul inițiat de Clearline, prin care a solicitat recuperarea sumei de aprox. 17 milioane lei se află în fața Tribunalului specializat Argeș, în prima fază procesuală, în etapa administrării probelor.

Următorul termen acordat în acest dosar este 25 noiembrie 2021.

#### **24. ENTITATI AFILIATE**

##### **Tranzacții cu entitățile asociate**

La 30 Septembrie 2021, Grupul are de încasat de la Star Residence suma de 1.819.546 RON reprezentând TVA aferent bunurilor aduse ca aport la capitalul social.

#### **25. EVENIMENTE ULTERIOARE**

Conducerea Societății nu consideră că există evenimente ulterioare semnificative de la 30 septembrie 2021 până la data aprobării acestor situații financiare individuale care ar necesita ajustarea lor.

- În data de 11 Octombrie 2021 Societatea a vândut restul de acțiuni ( 10.742.547) deținute în Star Residence.
- În luna octombrie 2021, Societatea a încheiat cu Libra Bank o nouă linie de finanțare în valoare de 2.3 mil EURO destinat nevoilor de dezvoltare ale companiei și proiectelor sale.
- În data de 30 Septembrie 2021, Judecătoria Sectorului 2 București a pronunțat Hotărârea nr.9923, prin care a dispus următoarele:
  - Atribuirea către Societate a unei suprafețe de teren de 25.424 mp - lotul din partea de Nord (raportându-ne la expertizele efectuate în dosar, Lotul 1 din Varianta 2 de parcelare);
  - Atribuirea către Cefin a unei suprafețe de teren de 50.848 mp - lotul central și lotul din Sud (raportându-ne la expertizele efectuate în dosar, Lotul 2 și Lotul 3 din Varianta 2 de parcelare, fiecare în suprafața de 25.424 mp);
  - Obligarea Societății la plata către Cefin a unei sume în cuantum de 1.418.540,64 EUR, în termen de 6 luni de la data rămânerei definitive a hotărârii;
  - Obligarea Cefin la plata către Impact a sumei de 3.708.054,53 RON, cu titlu de cheltuieli de judecată (2/3 din taxa de timbru și onorarii de avocat).

Hotărârea este cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare. Hotărârea s-a comunicat pe 19 Octombrie 2021. Până la data raportării nici una din părți nu a făcut apel.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

Situatiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 12 noiembrie 2021 si semnate in numele acestora de catre:

---

**Constantin Sebesanu**  
Director General

---

**Giani Iulian Kacic**  
Director Financiar

---

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA



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

**SITUATII FINANCIARE INDIVIDUALE  
LA DATA DE 30 SEPTEMBRIE 2021**

**INTOCMITE IN CONFORMITATE CU  
STANDARDELE INTERNATIONALE DE RAPORTARE FINANCIARA  
ADOPTATE DE CATRE UNIUNEA EUROPEANA**

**CONTINUT:****PAGINA:**

SITUATIA POZITIEI FINANCIARE	3 – 4
SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	5
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII	6 – 7
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	8 – 9
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE	10 – 46

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.  
SITUATIA POZITIE FINANCIARE  
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021  
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	30 Septembrie 2021	31 decembrie 2020
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Imobilizari corporale		5.451	4.244
Imobilizari necorporale		125	136
Investitii imobiliare	8	476.637	456.768
Active financiare	10	58.581	58.340
<b>Total active imobilizate</b>		<b>540.794</b>	<b>519.488</b>
<b>Active circulante</b>			
Stocuri	9	221.688	147.927
Creante comerciale si alte creante	11	135.583	140.911
Numerar si echivalente de numerar	12	16.077	52.065
<b>Total active circulante</b>		<b>373.348</b>	<b>340.903</b>
<b>Total active</b>		<b>914.142</b>	<b>860.391</b>
<b>CAPITALURI PROPRII SI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	13	401.214	272.464
Prime de capital		(4.475)	65.711
Rezerva din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		12.389	12.389
Actiuni proprii	14	(841)	(2.675)
Rezultatul reportat		221.772	286.193
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>633.060</b>	<b>637.083</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Imprumuturi	15	121.891	148.396
Datorii comerciale si alte datorii	16	3.793	510
Impozit amanat		55.230	55.300
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>180.914</b>	<b>204.206</b>

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.  
SITUATIA POZITIE FINANCIARE  
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021  
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
<b>Datorii curente</b>			
Imprumuturi	<b>15</b>	61.657	2.215
Datorii comerciale si alte datorii	<b>16</b>	36.955	16.220
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	<b>17</b>	1.557	667
<b>Total datorii curente</b>		<u>100.169</u>	<u>19.102</u>
<b>Total datorii</b>		<u>281.083</u>	<u>223.308</u>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>		<u>914.143</u>	<u>860.391</u>

Situatiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 12 noiembrie 2021 si semnate in numele acestora de catre:

\_\_\_\_\_  
**Constantin Sebesanu,**  
Director General

\_\_\_\_\_  
**Giani Iulian Kacic,**  
Director Financiar

\_\_\_\_\_  
**Iuliana Mihaela Urda,**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
 (toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	<b>Nota</b>	<b>30 Septembrie 2021</b>	<b>30 Septembrie 2020</b>
Venituri din proprietatile imobiliare aflate in stoc	<b>18</b>	16.790	73.914
Costuri cu proprietatile imobiliare aflate in stoc		(7.196)	(37.624)
<b>Profit brut</b>		<b>9.594</b>	<b>36.289</b>
Venituri nete din chirii	<b>18</b>	920	778
Cheltuieli generale si administrative	<b>19</b>	(13.365)	(12.772)
Cheltuieli de comercializare		(2.749)	(2.170)
Amortizare		(534)	(538)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	<b>20</b>	(2.893)	(5.461)
<b>Profit operational</b>		<b>(9.027)</b>	<b>16.126</b>
Castiguri din investitii imobiliare/depreciere active		8.413	121
<b>Profit anual din operatiuni</b>		<b>(614)</b>	<b>16.248</b>
Costuri financiare, net	<b>21</b>	(2.114)	(3.339)
<b>Profit inainte de impozitare</b>		<b>(2.728)</b>	<b>12.908</b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit	<b>22</b>	70	(2.185)
<b>Rezultatul perioadei</b>		<b>(2.658)</b>	<b>10.723</b>

Situatiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 12 noiembrie 2021 si semnate in numele acestora de catre:

\_\_\_\_\_  
**Constantin Sebesanu,**  
 Director General

\_\_\_\_\_  
**Giani Iulian Kacic,**  
 Director Financiar

\_\_\_\_\_  
**Iuliana Mihaela Urda,**  
 Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.  
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII  
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021  
(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 2021</b>		<b>272.464</b>	<b>65.711</b>	<b>3.001</b>	<b>12.389</b>	<b>(2.675)</b>	<b>286.193</b>	<b>637.083</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	(2,658)	(2.658)
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2,658)</b>	<b>(2.658)</b>
<b>Tranzactii cu actionarii Societatii</b>								
Actiuni proprii achizitionate in timpul anului	14	-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	-	-
Majorarea capitalului social	13	131.250	(69.487)	-	-	-	(61.763)	-
Micsorare capital social prin anulare actiuni	13	(2.500)	(699)	-	-	3.199	-	-
Plati pe baza de actiuni		-	-	-	-	-	-	-
<b>Alte schimbari in capitalurile proprii</b>								
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
<b>Sold la 30 Septembrie 2021</b>		<b>401.214</b>	<b>(4.475)</b>	<b>3.001</b>	<b>12.389</b>	<b>(841)</b>	<b>221.772</b>	<b>633.060</b>

Situatiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 12 noiembrie 2021 si semnate in numele acestuia de catre:

\_\_\_\_\_  
Constantin Sebesanu,  
Director General

\_\_\_\_\_  
Giani Iulian Kacic,  
Director Finaciar

\_\_\_\_\_  
Iuliana Mihaela Urda,  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
 (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>8.788</b>	<b>(7.771)</b>	<b>230.996</b>	<b>585.681</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	69.247	69.247
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69.247</b>	<b>69.247</b>
<b>Tranzactii cu actionarii Societatii</b>								
Actiuni proprii achizitionate in timpul anului	14	-	-	-	-	(9.610)	-	(9.610)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	(10.449)	(10.449)
Micsorare capital social prin anulare actiuni	13	(9.444)	(3.049)	-	-	12.492	-	-
Plati pe baza de actiuni		-	-	-	-	2.214	-	2.214
<b>Alte schimbari in capitalurile proprii</b>								
Constituire rezerve legale		-	-	-	3.601	-	(3.601)	-
Transfer rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
<b>Sold la 31 decembrie 2020</b>		<b>272.464</b>	<b>65.711</b>	<b>3.001</b>	<b>12.389</b>	<b>(2.675)</b>	<b>286.193</b>	<b>637.083</b>

Situatiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 12 noiembrie 2021 si semnate in numele acestuia de catre:

\_\_\_\_\_  
**Constantin Sebesanu,**  
 Director General

\_\_\_\_\_  
**Giani Iulian Kacic,**  
 Director Financiar

\_\_\_\_\_  
**Iuliana Mihaela Urda,**  
 Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.  
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE  
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021  
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>30 Septembrie 2020</u>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:</b>			
<b>Profit aferent perioadei</b>		<b>(2.658)</b>	<b>10.723</b>
<b>Ajustari pentru:</b>			
Amortizarea activelor imobilizate		473	450
Amortizarea imobilizarilor necorporale		60	62
Deprecierea imobilizarilor corporale, net		(49)	77
Deprecierea stocurilor, net		305	2.004
Deprecierea creantelor comerciale si a altor creante, net		(49)	(198)
Impozit pe profit	22	(70)	2.185
Cheltuieli cu dobanda	21	7.025	5.798
Venituri din dobanzi	21	(5.103)	(4.615)
Diferente de curs valutar, net	21	1.967	2.192
Altele		(886)	5.928
<b>Numerar generat in activitatea de exploatare inainte de modificari ale capitalului circulant</b>		<b>1.015</b>	<b>13.846</b>
Stocuri		(10.781)	24.077
Creante comerciale si alte creante		(74.066)	(1.450)
Datorii comerciale si alte datorii		28.591	686
<b>Numerar generat din activitati de exploatare</b>		<b>(55.241)</b>	<b>47.883</b>
Impozit pe profit platit		(2.789)	(4.766)
Dobanzi platite/incasate, net		6.103	(4.985)
<b>Numerar net din activitati de exploatare</b>		<b>(51.927)</b>	<b>38.132</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:</b>			
Achizitii de imobilizari corporale si investitii imobiliare		(21.743)	(3.319)
Achizitii de imobilizari necorporale		(49)	(40)
Altele		5	-
<b>Numerar net utilizat in activitati de investitii</b>		<b>(21.787)</b>	<b>(3.359)</b>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

	Nota	30 Septembrie 2021	30 Septembrie 2020
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>			
Dividende platite	13	(7)	(10.344)
Rambursari de imprumuturi		5.875	(16.532)
Incasari din imprumuturi		21.238	20.299
Imprumuturi acordate entitatilor afiliate		(13.450)	(37.386)
Rambursare imprumuturi acordate entitatilor afiliate		25.231	2.331
Achizitii de noi actiuni		(1.365)	(9.610)
Altele		205	30
<b>Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare</b>		<b>37.727</b>	<b>(51.273)</b>
<b>Cresterea/ (descresterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar</b>		<b>(35.987)</b>	<b>(14.499)</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie</b>		<b>52.064</b>	<b>35.357</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la 30 septembrie 2021</b>	12	<b>16.077</b>	<b>18.858</b>

Situatiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 12 noiembrie 2021 si semnate in numele acesteia de catre:

\_\_\_\_\_  
**Constantin Sebesanu,**  
 Director General

\_\_\_\_\_  
**Giani Iulian Kacic,**  
 Director Financiar

\_\_\_\_\_  
**Iuliana Mihaela Urda,**  
 Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

**1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZA**

Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) este o societate inregistrata in Romania al carei obiect de activitate este dezvoltarea imobiliara.

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 2021 si 31 decembrie 2020 este prezentata in Nota 13. Societatea controleaza mai multe entitati si intocmeste situatii financiare consolidate. Conform Legii nr. 24/2017, aceste entitati trebuie sa intocmeasca si situatii financiare individuale.

Societatea si filialele sale (denumite impreuna cu Societatea “Grupul”) sunt dupa cum urmeaza:

	<b>Tara de inregistrare</b>	<b>Natura activitatii</b>	<b>% actionariat la 30 sept.2021</b>	<b>% actionariat la 31 dec.2020</b>
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Actual Invest House SRL	Romania	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Bergamot Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Impact Finance SRL	Romania	Administratie	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	-
Greenwise Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	-
Greenfield Property Management SRL	Romania	Administrare imobile	100%	-

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

In 2021, activitatea Impact Developer & Contractor a constat in principal in dezvoltarea proiectelor rezidentiale Greenfield din Bucuresti si Boreal Plus din Constanta.

**2. CONSILIUL DE ADMINISTRATIE**

Consiliul de Administratie reprezinta organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative ale societatii in ansamblu, datorita implicatiilor sale strategice, financiare sau reputationale. Consiliul de administratie delegea competentele de conducere ale Societatii, in conditiile si limitele prevazute de lege si de Actul Constitutiv.

Consiliul de administratie este alcatuit din 5 membri:

- Iuliana Mihaela Urda, presedintele Consiliului de Administratie
- Intrepid Gem SRL prin Petru Vaduva, Administrator
- Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

- Daniel Pandelescu, Administrator
- Sorin Apostol, Administrator

### **Managementul executiv al Companiei**

La data de 27.04.2021 Consiliul de Administratie al Impact a decis numirea Domnului Constantin Sebesanu in functia de Director General al Societatii pentru un mandat de patru ani, incepand cu data de 28 aprilie 2021. Acesta l-a inlocuit pe Domnul Sorin Apostol, care detine functia de Director Executiv, incepand cu data de 28 aprilie 2021.

Domnul Constantin Sebesanu are experienta in dezvoltarea de proiecte si managementul activelor, de peste 25 de ani, a urmat cursurile la Institutul Politehnic Bucuresti si detine specializari in Management Strategic si Financiar, dobandite in cadrul Universitatilor Cornell si Boston.

DI. Constantin Sebesanu continua strategia de dezvoltare a Societatii la nivelul proiectelor existente, si va initializa noi proiecte pentru consolidarea pozitiei de top pe care Impact o detine in prezent pe piata rezidentiala.

### **3. BAZELE INTOCMIRII**

Aceste situatii financiare au fost intocmite in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara adoptate de catre Uniunea Europeana („IFRS UE”). Situatiile financiare individuale sunt disponibile pe website-ul companie si cel al Bursei de Valori Bucuresti odata ce sunt aprobate de Consiliul de Administratie.

Situatiile financiare au fost intocmite pe baza principiului continuitatii activitatii, la cost istoric, cu exceptia reevaluarii anumitor proprietati si instrumente financiare care sunt evaluate la valoarea reevaluată sau valoarea justa. Costul istoric se bazeaza, in general, pe valoarea justa a contraprestatiei acordate in schimbul bunurilor si serviciilor.

#### **Principiul continuitatii activitatii**

Societatea a pregatit prognoze, inclusiv anumite aspecte sensitive, tinand cont de principalele riscuri de afaceri, la nivelul Societatii si al grupului Impact. Luand in considerare aceste prognoze, administratorii sunt de parere ca acordurile de finantare ale Societatii si structura capitalului ofera atat facilitatile necesare, cat si indicatorii necesari pentru a permite Societatii sa isi desfasoare activitatea cel putin in urmatoarele 12 luni. In consecinta, situatiile financiare au fost intocmite pe baza principiului continuitatii activitatii.

Societatea a facut o evaluare initiala a riscurilor si incertitudinilor. Prin urmare, conducerea a avut in vedere diferite scenarii, luand in considerare urmatoarele:

- Vanzari si pre-vanzari
- Preturi
- Evolutii proiecte imobiliare
- Numerar si finantare externa.

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

Situatiile financiare individuale sunt prezentate in lei Romanesti („RON”), aceasta fiind si moneda functionala a Societatii. Toate informatiile financiare sunt prezentate in mii RON, daca nu este indicat altfel.

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

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

**(a) Moneda straina**

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

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

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

**(b) Imobilizari corporale**

Terenurile si constructiile detinute pentru utilizare in productie sau in scopuri administrative sunt prezentate in situatia pozitiei financiare la valoarea reevaluată, care este valoarea justa la data reevaluării, minus amortizarea cumulata si pierderile acumulate din depreciere.

Orice crestere a reevaluării care rezulta din reevaluarea terenurilor si constructiilor este creditata in rezerva de reevaluare a imobilizării, cu exceptia cazului in care reia o scadere din reevaluare pentru acelasi activ recunoscut anterior drept cheltuiala, caz in care majorarea este inregistrata in contul de profit sau pierdere in masura in care scaderea a fost inregistrata anterior pe cheltuieli. O reducere a valorii contabile din reevaluarea unor astfel de terenuri si constructii este inregistrata drept cheltuiala in masura in care depaseste soldul, daca este cazul, detinut in rezerva de reevaluare a imobilizarilor legate de o reevaluare anterioara a acelui activ.

Deprecierea constructiilor reevaluate este recunoscuta in contul de profit sau pierdere. La vanzarea sau cedarea ulterioara a unei proprietati reevaluate, excedentul de reevaluare atribuit ramas in rezerva de reevaluare a imobilizării este transferat direct in rezultatul raportat.

Terenul nu se amortizeaza.

Instalatiile si echipamentele sunt prezentate la cost minus amortizarea cumulata si pierderea acumulata din depreciere.

Amortizarea este recunoscuta astfel incat sa elimine costul sau evaluarea activelor (altele decat terenurile si proprietatile aflate in constructie) minus valorile reziduale pe parcursul duratei lor de viata utila, folosind metoda liniara, dupa cum urmeaza:

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

Duratele de viata utila estimata a imobilizarilor corporale sunt, dupa cum urmeaza:

- |  |           |
|--|-----------|
| • constructii                                      | 40 de ani |
| • instalatii, echipamente si mijloace de transport | 3-5 ani   |
| • instalatii si utilaje                            | 3-12 ani  |

Duratele estimate de viata utila, valorile reziduale si metoda de amortizare sunt revizuite la fiecare data de raportare.

**(c) Imobilizari necorporale achizitionate separate**

Imobilizarile necorporale cu o durata de viata utila determinata, achizitionate separat, sunt inregistrate la cost minus amortizarea cumulata si pierderile acumulate din depreciere. Amortizarea este recunoscuta pe baza liniara pe durata de viata utila estimata. Durata de viata utila estimata si metoda de amortizare sunt revizuite la sfarsitul fiecarei perioade de raportare, orice modificari ale estimării fiind contabilizate prospectiv. Imobilizarile necorporale cu durata de viata utila nedeterminata dobandite separat sunt inregistrate la cost minus pierderile acumulate din depreciere.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

**(d) Investitii imobiliare**

Investitiile imobiliare, care reprezinta proprietati detinute pentru a obtine chirii si / sau pentru aprecierea capitalului (inclusiv proprietatile aflate in constructie pentru astfel de scopuri), sunt evaluate initial la cost, inclusiv costurile de tranzactionare. In urma recunoasterii initiale, investitiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justa.

Toate investitiile imobiliare ale Societatii detinute pentru a obtine chirii sau pentru aprecierea capitalului sunt inregistrate ca investitii imobiliare si sunt evaluate utilizand modelul valorii juste. Castigurile sau pierderile care rezulta din modificarile valorii juste ale investitiilor imobiliare sunt incluse in contul de profit sau pierdere in perioada in care apar.

Atunci cand destinatia unei proprietati se schimba, astfel incat este reclasificata in imobilizari corporale sau stocuri, valoarea sa justa de la data reclasificarii devine costul imobilizarii pentru inregistrare ulterioara.

O investitie imobiliara este derecunoscuta la cedare sau atunci cand investitia imobiliara este permanent scoasa din uz si nu sunt asteptate beneficii economice viitoare din cedare. Orice castig sau pierdere care rezulta din derecunoasterea proprietatii (calculata ca diferenta intre incasarile nete din cedare si valoarea contabila a activului) este inclus(a) in contul de profit sau pierdere in perioada in care este derecunoscuta.

**(e) Stocuri**

Stocurile sunt prezentate la valoarea cea mai mica dintre cost si valoarea realizabila neta. Costul cuprinde materiale directe si, unde este cazul, cheltuielile directe cu forta de munca si costurile indirecte de productie suportate pentru aducerea stocurilor in locatia si starea lor actuala. Valoarea realizabila neta reprezinta pretul de vanzare estimat minus toate costurile estimate de finalizare si costurile de comercializare, vanzare si distributie.

Evaluarea la data intrarii in societate a stocurilor se face utilizand urmatoarele tehnici:

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

- ✓ Proprietati rezidentiale - identificare specifica
- ✓ Terenuri - cost mediu ponderat
- ✓ Alte stocuri - primul intrat, primul ieseit (FIFO)

**(f) Creante comerciale si de alta natura**

Creantele comerciale obisnuite, cu exceptia instrumentelor financiare derivate, nu poarta dobanda si sunt evaluate la valoarea nominala redusa cu provizioane corespunzatoare pentru sumele nerecuperabile estimate. Valoarea contabila a tranzactiilor comerciale si a altor creante exprimate in valuta straina este determinata in acea moneda straina si convertita la cursul spot la sfarsitul fiecarei perioade de raportare.

• **Derecunoasterea activelor financiare**

Societatea derecunoaste un activ financiar numai atunci cand expira drepturile contractuale asupra fluxurilor de numerar generate de activ sau cand transfera activul financiar si aproape toate riscurile si beneficiile dreptului de proprietate catre o alta entitate. Daca Societatea nu transfera si nici nu pastreaza in mod substantial toate riscurile si beneficiile dreptului de proprietate si continua sa controleze activul transferat, Societatea recunoaste detinerea ramasa in activ si obligatia aferenta pentru sumele pe care ar putea sa le plateasca. Daca Societatea pastreaza in mod substantial toate riscurile si beneficiile detinerii unui activ financiar transferat, Societatea continua sa recunoasca activul financiar si recunoaste, de asemenea, un imprumut garantat pentru incasarile primite.

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

Numerarul si echivalentele de numerar cuprind numerarul detinut de IMPACT, precum si depozitele bancare pe termen

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

scurt cu scadenta initiala de mai putin de trei luni si sunt supuse unui risc scazut de modificare a valorii.

**(h) Capitalul social**

- **Actiuni ordinare**

Actiunile ordinare sunt clasificate ca parte a capitalurilor proprii. Costurile suplimentare direct atribuibile emisiunii actiunilor ordinare sunt recunoscute ca o reducere a capitalurilor proprii la valoarea neta de efectele fiscale.

- **Rascumpararea si reemiterea capitalului social (actiuni de trezorerie)**

Atunci cand capitalul social recunoscut ca parte a capitalurilor proprii este rascumparat, valoarea contraprestatiei platite, care include si alte costuri direct atribuibile, neta de efectele fiscale, este recunoscuta ca o reducere a capitalurilor proprii. Actiunile rascumparate sunt clasificate ca actiuni de trezorerie si sunt prezentate ca o rezerva privind actiunile proprii. Atunci cand actiunile de trezorerie sunt vandute sau reemise ulterior, suma incasata este recunoscuta ca o crestere a capitalurilor proprii iar surplusul sau deficitul inregistrat in urma tranzactiei este prezentat ca prima de emisiune.

**(i) Dividende**

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

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

**(j) Actiuni proprii**

Actiunile proprii constau din actiuni de trezorerie si actiuni detinute in cadrul unui plan de beneficii al angajatilor.

Societatea are un plan de beneficii al angajatilor pentru a satisface exercitarea optiunilor de achizitie de actiuni care au fost acordate in cadrul schemelor de optiuni de achizitie de actiuni ale Societatii.

Actiunile proprii sunt recunoscute la cost ca o deducere din capitalurile proprii ale actionarilor. O contraprestatie ulterioara primita pentru vanzarea unor astfel de actiuni este, de asemenea, recunoscuta in capitalurile proprii, diferenta dintre veniturile din vanzare fata de costul initial fiind recuperata in rezultatul reportat. Nici un castig sau pierdere nu este recunoscut(a) in declaratiile de performanta privind tranzactiile cu actiuni proprii.

**(k) Imprumuturi**

Imprumuturile bancare purtatoare de dobanda si descoperitul de cont sunt inregistrate pe masura incasarilor, net de orice costurile de acordarea directe.

- **Costurile indatorarii**

Costurile indatorarii care pot fi atribuite direct achizitiei, constructiei sau productiei de active cu ciclu lung de productie, care sunt active care necesita in mod necesar o perioada substantiala de timp pentru a fi gata pentru utilizarea dorita sau pentru vanzare, sunt adaugate la costul acestor active, pana cand activele sunt in mod substantial pregatite pentru utilizarea dorita sau vanzare.

In masura in care imprumuturile cu rata variabila sunt utilizate pentru a finanta un activ cu ciclu lung de productie si sunt acoperite printr-un instrument de acoperire a fluxului de numerar prin riscul de rata a dobanzii, partea efectiva a instrumentului derivat este recunoscuta in alte elemente ale rezultatului global si reclasificat in contul de profit sau pierdere atunci cand activul cu ciclu lung de productie influenteaza profitul sau pierderea.

In masura in care imprumuturile cu dobanda fixa sunt utilizate pentru a finanta un activ cu ciclu lung de productie si sunt

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

acoperite printr-un instrument de acoperire a fluxului de numerar prin riscul de rata a dobanzii, costurile capitalizate ale indatorarii reflecta rata dobanzii acoperita.

Veniturile din investitii obtinute din investitia temporara a anumitor imprumuturi care vor fi folosite pe activele cu ciclu lung de productie se deduc din costurile indatorarii eligibile pentru capitalizare.

Toate celelalte costuri ale Indatorarii sunt recunoscute in contul de profit sau pierdere in perioada in care sunt suportate.

**(l) Datorii comerciale si de alta natura**

Datoriile comerciale obisnuite nu sunt purtatoare de dobanda si sunt prezentate la valoarea nominala. Datoriile comerciale pe termen lung, in special cele legate de terenuri, sunt inregistrate la valoarea justa la data achizitionarii activului la care se refera. Reducerea la valoarea nominala este amortizata pe parcursul perioadei de creditare si inregistrata la costuri de finantare. Valoarea contabila a datoriilor comerciale si a altor datorii care sunt denumite in moneda straina este determinata in acea moneda straina si convertita la cursul spot la sfarsitul fiecarei perioade de raportare.

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

• **Derecunoasterea datoriilor financiare**

Societatea derecunoaste datoriile financiare numai atunci cand obligatiile Societatii sunt achitate, anulate sau au expirat. Diferenta dintre valoarea contabila a datoriei financiare derecunoscute si contraprestatia platita si de platit este recunoscuta in contul de profit sau pierdere.

**(m) Provizioane**

Provizioanele sunt recunoscute atunci cand Societatea are o obligatie curenta (legala sau implicita) ca rezultat al unui eveniment trecut, cand este probabil ca Societatea sa fie obligata sa-si deconteze aceasta obligatie, si poate fi facuta o estimare credibila privind valoarea obligatiei.

Suma recunoscuta ca provizion este cea mai buna estimare a contraprestatiei necesare pentru decontarea obligatiei prezente la data raportarii, luand in considerare riscurile si incertitudinile legate de obligatie.

In cazul in care un provizion este evaluat utilizand fluxurile de numerar estimate pentru a deconta obligatia prezenta, valoarea contabila reprezinta valoarea actualizata a acestor fluxuri de trezorerie (atunci cand efectul valorii in timp a banilor este semnificativ).

Atunci cand se asteapta ca unele dintre sau toate beneficiile economice necesare pentru decontarea unui provizion sa fie recuperate de la o terta parte, o creanta este recunoscuta ca un activ daca este aproape sigur ca va fi rambursata, iar valoarea creantei poate fi evaluata in mod credibil.

**(n) Venituri**

Veniturile sunt recunoscute atunci cand clientul dobandeste controlul asupra bunurilor sau serviciilor prestate, la suma care reflecta pretul pe care Societatea se asteapta sa il primeasca in schimbul acestor bunuri sau servicii. Veniturile sunt recunoscute la valoarea justa a serviciilor prestate sau a bunurilor livrate, net de TVA, accize sau alte impozite aferente vanzarii.

Veniturile includ valoarea justa a contraprestatiei primite sau de primit, net de taxa pe valoarea adaugata, dupa eliminarea vanzarilor in cadrul Grupului. Veniturile si profitul sunt recunoscute dupa cum urmeaza:

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

Veniturile din vanzarea de proprietati rezidentiale in cursul normal al activitatii sunt evaluate la valoarea justa a contraprestatiei incasate sau de incasat la finalizare. Veniturile sunt recunoscute atunci cand riscurile si avantajele semnificative aferente dreptului de proprietate au fost transferate clientului, acest lucru fiind considerat atunci cand titlul de proprietate revine clientului la finalizarea legala, iar costurile aferente si eventuala returnare a bunurilor pot fi estimate in mod credibil. Acesta este momentul in care sunt respectate toate obligatiile de indeplinire si nu exista o implicare permanenta in gestionarea bunurilor, iar valoarea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil. Daca este probabil ca anumite rabaturi sa fie acordate si valoarea lor poate fi evaluata in mod credibil, atunci acestea sunt recunoscute ca o reducere a veniturilor atunci cand veniturile din vanzari sunt recunoscute. Nu este considerata o componenta semnificativa a finantarii in contractele cu clientii, deoarece perioada dintre recunoasterea veniturilor si plata este aproape intotdeauna mai mica de un an, compania are si plati in rate pe o perioada mai mare de un an, dar acestea nu sunt semnificative.

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

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

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

**(o) Impozitare**

Taxa de impozitare reprezinta suma impozitului platit in prezent si impozitul amanat.

- **Impozitul curent**

Impozitul platit in prezent se bazeaza pe profitul impozabil pentru anul respectiv. Venitul impozabil difera de profitul inaintea impozitarii asa cum este raportat in contul de profit si pierdere, deoarece exclude elementele de venit sau de cheltuieli care sunt impozabile sau deductibile in alti ani si exclude in plus elementele care nu sunt niciodata impozabile sau deductibile.

Responsabilitatea Societatii pentru impozitul curent se calculeaza utilizand cotele de impozitare care au fost adoptate sau substantial adoptate la data bilantului.

- **Impozitul amanat**

Impozitul amanat este impozitul care se asteapta sa fie platibil sau recuperabil pe baza diferentelor dintre valorile contabile ale activelor si pasivelor din situatiile financiare si bazele fiscale corespunzatoare utilizate in calculul profitului impozabil si este contabilizat utilizand metoda pasivului bilantier. Datoriile cu impozitul amanat sunt, in general, recunoscute pentru toate diferentele temporare impozabile, iar activele privind impozitul amanat sunt recunoscute in masura in care este probabil ca profiturile impozabile sa fie disponibile, la care se pot aplica diferente temporare deductibile.

Aceste active si datorii nu sunt recunoscute daca diferenta temporara provine din fondul comercial sau din recunoasterea initiala (cu exceptia combinarilor de intreprinderi) a altor active si pasive dintr-o tranzactie care nu afecteaza nici profitul fiscal, nici profitul contabil.

Datoriile cu impozitul amanat sunt, de asemenea, recunoscute pentru diferentele temporare impozabile generate de investitiile in filiale si interesele in asociatiile in participatiune, cu exceptia cazurilor in care Societatea este capabila sa controleze reluarea diferentelor temporare si este probabil ca diferenta temporara sa nu fie reluata in viitorul previzibil.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

Impozitul amanat este evaluat pe baza neactualizata utilizand ratele de impozitare si legile care au fost ulterior adoptate sau adoptate in mod substantial la data bilantului.

Valoarea contabila a creantelor privind impozitul amanat este revizuita la fiecare data a bilantului si redusa in masura in care nu mai este probabil sa existe suficient profit impozabil care sa permita recuperarea totala sau partiala a activului. Impozitul amanat este debitat sau creditat in contul de profit si pierdere, cu exceptia cazului in care se refera la elemente debitate sau creditate direct in alte elemente ale rezultatului global sau in capitalurile proprii, caz in care impozitul amanat este, de asemenea, tratat in alte elemente ale rezultatului global sau in capitalurile proprii.

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

**(p) Plata pe baza de actiuni**

Societatea a aplicat cerintele IFRS 2 „Plata pe baza de actiuni”. Societatea face plati pe baza de actiuni cu decontare pe baza de capital anumitor angajati. Platile pe baza de actiuni decontate pe baza de capital sunt evaluate la valoarea justa la data acordarii. Valoarea justa este inregistrata pe cheltuieli pe baza liniara pe perioada intrarii in drepturi, pe baza estimarii de catre Grup a actiunilor care vor deveni legitime in cele din urma dupa ajustarea efectului conditiilor de intrare in drepturi care nu depind de pretul pietei.

**(q) Instrumente financiare – valoarea justa si administrarea riscurilor**

Functia de administrare a riscurilor in cadrul Societatii se refera la riscurile financiare. Riscurile financiare sunt riscuri generate de instrumentele financiare la care este expus Societatea in timpul sau la sfarsitul perioadei de raportare. Riscul financiar cuprinde riscul de piata (inclusiv riscul de rata a dobanzii si alte riscuri de pret), riscul de credit si riscul de lichiditate. Obiectivele principale ale functiei de administrare a riscului financiar sunt stabilirea limitelor de risc si - apoi asigurarea ca expunerea la riscuri ramane in aceste limite.

**(r) Contracte de leasing operational**

Societatea analizeaza la inceput de contract masura in care un contract este, sau contine un leasing. Anume, masura in care contractul confera dreptul de utilizare a unui activ identificabil pentru o perioada de timp in schimbul contravalorii.

Societatea aplica o singura abordare de recunoastere si masurare pentru toate leasingurile, cu exceptia leasingurilor pe termen scurt si a activelor de valoare mica. Societatea recunoaste datorii de leasing pentru platile de leasing si dreptul de utilizare a activelor reprezentand dreptul de utilizare a activului care sta la baza.

**Dreptul de utilizare a activelor**

Societatea recunoaste dreptul de utilizare a activelor la data de inceput a unui leasing (i.e. data la care activul care sta la baza este disponibil pentru a fi utilizat).

Dreptul de utilizare a activelor este masurat la cost excluzand amortizarea acumulata si pierderi din depreciere si ajustat pentru orice remasurare a datoriei de leasing. Costul dreptului de utilizare a activelor include suma datoriei de leasing recunoscute costuri directe initiale inregistrate si plati de leasing efectuate la sau inainte de data de inceput, excluzand orice beneficii de leasing primite. Dreptul de utilizare a activelor este amortizat liniar pe durata cea mai mica dintre perioada de leasing si durata de viata estimata a activelor, dupa cum urmeaza:

- Terenuri si cladiri: 1 - 2 ani
- Alte echipamente: 1 - 2 ani

Daca dreptul de proprietate al unui activ inchiriat este transferat Societatii la sfarsitul duratei de leasing sau costul reflecta exercitarea unei optiuni de achizitie, amortizarea este calculata utilizand durata de viata estimata a activului. Durata contractului de leasing a fost considerata perioada irevocabila a contractului de leasing, fara a lua in considerare optiunea de prelungire. Dreptul de utilizare a activelor face, de asemenea, scopul deprecierei.

La data de inceput a leasingului, Societatea recunoaste datoriile de leasing masurate la valoarea curenta a platilor de leasing ce urmeaza a fi facute pe durata de leasing. Platile de leasing includ plati fixe (incluzand plati fixe ca substanta)

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

excluzand orice beneficii de leasing de primit, plati de leasing variabile care depind de

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

un indice sau o rata si sume asteptate a fi platite conform garantiei valorii reziduale.

Platile de leasing includ, de asemenea, pretul de exercitare al unei optiuni de cumparare care este rezonabil de sigur ca va fi exercitata de catre Societate si plati ale penalitatilor pentru terminarea contractului de leasing, daca durata de leasing reflecta optiunea grupului de terminare a contractului de leasing. Platile de leasing variabile, care nu depind de un indice sau o rata, sunt recunoscute drept cheltuiala in perioada in care evenimentul sau conditiile care determina platile au loc.

Pentru calcularea valorii curente a platilor de leasing, Societatea utilizeaza rata de imprumut incrementală la data de inceput a leasingului pentru ca rata dobanzii implicite a leasingului nu este imediat determinabila. Ulterior datei de inceput, suma datoriei de leasing este marita pentru a reflecta acretia dobanzii si diminuată pentru platile de leasing efectuate. In plus, valoarea contabila a datoriei de leasing este remasurata daca exista o modificare, schimbare a duratei de leasing, o schimbare a platilor de leasing (schimbare a platilor viitoare rezultate dintr-o schimbare a unui indice de rate utilizate pentru determinarea acelor plati de leasing) sau o schimbare in evaluarea unei optiuni de achizitie a activului care sta la baza. Datoriile aferente contractelor de leasing sint incluse in Nota 16 - Datorii comerciale si alte datorii.

**(s) Datorii contingente**

O datorie contingenta este:

- (a) o obligatie potentiala aparuta ca urmare a unor evenimente anterioare si a carei existenta va fi confirmata doar de aparitia sau neaparitia unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu sunt in totalitate controlate de Grup; sau
- (b) o obligatie curenta aparuta ca urmare a unor evenimente anterioare, dar care nu este recunoscuta deoarece:
  - i. este improbabil ca pentru decontarea acestei obligatii vor fi necesare iesiri de resurse incorporand beneficii economice; sau
  - ii. valoarea obligatiei nu poate fi evaluata suficient de credibil.

Datoriile contingente nu sunt recunoscute in situatiile financiare ale Societatii, ci sunt prezentate, cu exceptia cazului in care posibilitatea unei iesiri de resurse care incorporeaza beneficii economice este scazuta.

Un activ contingent este un potential activ care provine din evenimente anterioare si a carui existenta va fi confirmata numai de aparitia sau de absenta unuia sau mai multor evenimente viitoare nesigure care nu sunt in totalitate sub controlul Societatii.

Un activ contingent nu este recunoscut in situatiile financiare ale Societatii, dar este prezentat atunci cand este probabila o intrare de beneficii economice.

**(t) Evenimente ulterioare**

Evenimentele care au avut loc dupa data de raportare la 30 septembrie 2021, care furnizeaza informatii suplimentare despre conditiile predominante la data raportarii (evenimente de ajustare), sunt reflectate in situatiile financiare.

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

Evenimentele care au loc dupa data de raportare care furnizeaza informatii privind evenimentele care au avut loc dupa data raportarii (evenimente care nu necesita ajustari), daca sunt semnificative, sunt prezentate in notele la situatiile

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

financiare. Atunci cand ipoteza continuitatii activitatii nu mai este adecvata la sau dupa perioada de raportare, situatiile financiare nu sunt intocmite pe baza continuitatii activitatii.

**(u) Raportarea pe segmente**

Compania opereaza numai in Romania. Principalul segment de operare se refera la dezvoltarea imobiliara.

**6. RATIONAMENTE CONTABILE RELEVANTE SI SURSE CHEIE PENTRU INCERTITUDINEA DE ESTIMARE**

In aplicarea politicilor contabile ale Societatii, descrise in nota 5, directorii sunt obligati sa faca judecati (altele decat cele care implica estimari) care au un impact semnificativ asupra sumelor recunoscute si sa faca estimari si ipoteze cu privire la valorile contabile ale activele si pasivele care nu sunt usor evidente din alte surse. Estimările si ipotezele asociate se bazeaza pe experienta istorica si pe alti factori care sunt considerati relevanti.

Rezultatele efective pot fi diferite de aceste estimari. Estimările si ipotezele pe care acestea se bazeaza sunt revizuite in permanenta. Revizuirile estimarilor contabile sunt recunoscute in perioada in care estimarea este revizuita daca revizuirea afecteaza numai acea perioada sau in perioada revizuirii si in perioadele viitoare daca revizuirea afecteaza atat perioadele curente, cat si cele viitoare.

**(i) Evaluarea la valoarea justa si procesele de evaluare a investitiilor imobiliare**

Evaluarea investitiilor imobiliare si a imobiliarilor corporale.

Societatea a obtinut un raport emis de o societate internationala de evaluare, Colliers Valuation and Advisory S.R.L., care stabileste valorile de piata estimate pentru investitiile imobiliare ale Societatii, proprietatile dezvoltate pentru vanzare si imobiliarile corporale in starea lor actuala. Ultima evaluare a investitiilor imobiliare a fost la 31 decembrie 2020. Colliers este o societate independenta specializata in domeniul evaluarii, calificata profesional, care detine calificarea profesionala relevanta recunoscuta si experienta recenta in ceea ce priveste amplasarile si categoriile proprietatilor evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai buna utilizare a fiecarei proprietati de catre un tert dezvoltator.

Pe piata din Romania, valorile efective ale tranzactiilor imobiliare nu sunt publice si nu exista un volum mare de tranzactii pe loturi mari de teren. Prin urmare, metoda compararii vanzarilor are limitari inerente, fiind nevoie de un nivel semnificativ de judecata pentru a fi aplicata.

Activele imobilizate sunt evaluate in principal utilizand abordarea comparatiei vanzarilor. Ipotezele principale care stau la baza valorii de piata a grupurilor de active imobilizate sunt:

- selectarea terenurilor comparabile cu scopul de a determina „pretul ofertat” considerat ca baza pentru a forma un pret orientativ
- valoarea ajustarilor care trebuie aplicate in raport cu pretul ofertat pentru a reflecta preturile tranzactiilor si diferentele in ceea ce priveste amplasarea si starea.

Conducerea accepta ca evaluarea valorii juste a portofoliului de terenuri al Companiei, realizata de catre

**6. RATIONAMENTE CONTABILE RELEVANTE SI SURSE CHEIE PENTRU INCERTITUDINEA DE ESTIMARE (continuare)**

Colliers Valuation and Advisory S.R.L, poate duce la incasari diferite dintr-o vanzare care poate fi diferita de valoarea contabila.

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

IAS 40 (investitii imobiliare) pretinde ca transferurile de la si catre investitii imobiliare sa fie evidentiata printr-o schimbare a utilizarii. Conditii care indica o modificare a utilizarii sunt judecate, iar tratamentul poate avea un impact

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

semnificativ asupra situatiilor financiare, deoarece investitiile imobiliare sunt inregistrate la valoarea justa si stocurile sunt inregistrate la cost.

- Pentru proiectele pentru terenurile din Bd. Timisoara - Bd. Ghencea, respectiv din Bd. Barbu Vacarescu, managementul a considerat ca restrictiile legale privind utilizarea bunurilor sunt o indicatie a modificarii folosintei. In consecinta, aceste active sunt reclasificate in investitii imobiliare si inregistrate la valoarea justa la data bilantului.
- Pentru o parte din terenurile din Greenfield, conducerea considera ca o posibila dezvoltare nu va incepe in urmatorii trei/patru ani de la data bilantului. In consecinta, aceste active continua sa fie contabilizate la valoarea justa in cadrul investitiilor imobiliare.

Daca s-ar fi aplicat judecati diferite in determinarea schimbari de utilizare a bunurilor, situatiile financiare ar fi putut fi semnificativ diferite ca urmare a abordarii de metode diferite de evaluare a stocurilor si a investitiilor imobiliare.

**(iii) Aspecte juridice**

Conducerea Societatii analizeaza periodic situatia tuturor litigiilor aflate in derulare si, dupa consultarea Consiliului de administratie, decide asupra necesitatii recunoasterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor in situatiile financiare individuale.

**(iv) Alocarea costurilor**

Pentru a determina profitul pe care Societatea trebuie sa il recunoasca din cresterile inregistrate intr-o anumita perioada, Societatea trebuie sa aloce costuri de dezvoltare la nivel de amplasament intre unitatile vandute in anul in curs si cele care vor fi vandute in anii urmatori. Practica in acest domeniu variaza in ceea ce priveste metodele folosite, existand un grad inerent de incertitudine in efectuarea acestor evaluari. In cazul in care apar modificari in planurile de dezvoltare viitoare fata de cele anticipate in prezent, atunci ar rezulta fluctuatii in recunoasterea costurilor si a profitului in diverse etape ale proiectului.

**(v) Efectele pandemiei de Coronavirus**

**(vi)**

Compania monitorizeaza de peste un an efectele pandemiei Coronavirus si efectele acesteia asupra pietei imobiliare si asupra mediului economic din tara si ia toate masurile pentru a minimiza impactul pandemiei si a respecta angajamentele sale fata de clienti, finantatori si actionari.

**7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNATIONALE DE RAPORTARE FINANCIARA NOI SI REVIZUITE**

In anul curent, Societatea a aplicat o serie de amendamente la IFRS emise de Consiliul International pentru Standarde de Contabilitate (IASB) care sunt obligatorii pentru perioada contabila care incepe la sau dupa 1 ianuarie 2020.

**7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNATIONALE DE RAPORTARE FINANCIARA NOI SI REVIZUITE  
(continuare)**

Impactul adoptarii acestor noi standarde asupra situatiilor financiare ale Grupului este explicat mai jos. Niciunul dintre aceste standarde nu a avut un impact semnificativ asupra situatiilor financiare ale Societatii.

• **Cadrul Conceptual in standardele IFRS**

Consiliul pentru standarde internationale de contabilitate („IASB”) a emis Cadrul Conceptual revizuit pentru Raportare financiara la 29 martie 2018. Cadrul Conceptual stabileste un set cuprinzator de concepte pentru raportare financiara, stabilirea standardelor, indrumare pentru cei care intocmesc situatii financiare in elaborarea politicilor contabile consecvente si asistenta pentru utilizatori in intelegerea si interpretarea standardelor. De asemenea, IASB a emis un document anexat separat, Modificari ale Referintelor la Cadrul Conceptual in standardele IFRS, care stabileste modificarile standardelor afectate cu scopul de a actualiza referintele Cadrului Conceptual revizuit.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

Obiectivul documentului este de a sprijini tranzitia la Cadrul Conceptual revizuit pentru entitatile care dezvolta politici contabile folosind Cadrul

Conceptual cand niciun standard IFRS nu se aplica pentru o anumita tranzactie. Pentru cei care intocmesc situatii financiare si dezvolta politici contabile in baza Cadrului Conceptual, documentul intra in vigoare pentru perioade anuale incepand la sau dupa 1 ianuarie 2020.

- **IFRS 3: Combinari de intreprinderi (Amendamente)**

IASB a emis modificari privind definitia unei intreprinderi (Amendamente la IFRS 3) cu scopul de a solutiona provocarile care apar atunci cand o entitate determina daca a achizitionat o intreprindere sau un grup de active. Modificarile sunt in vigoare pentru combinarile de intreprinderi pentru care data achizitiei este in perioada de raportare anuala incepand la sau dupa 1 ianuarie 2020 sau ulterior si pentru achizitiile de active care apar la sau dupa inceputul acelei perioade, iar aplicarea timpurie este permisa. Conducerea a estimat ca acest amendament nu a avut un impact semnificativ asupra situatiilor financiare ale Grupului.

- **IAS 1 Prezentarea situatiilor financiare si IAS 8 Politici contabile, modificari ale estimarilor contabile si erori: definitia termenului „semnificativ” (Amendamente)**

Amendamentele clarifica definitia termenului „semnificativ” si modul in care aceasta trebuie aplicata. Noua definitie mentioneaza ca „o informatie este materiala daca omisiunea, ascunderea sau prezentarea eronata a acesteia ar putea, intr-un scenariu rezonabil, sa influenteze deciziile economice luate de utilizatori pe baza situatiilor financiare, care prezinta informatii financiare despre o entitate specifica”. De asemenea, explicatiile care insotesc definitia au fost imbunatatite. Modificarile asigura si definirea consecventa a termenului „semnificativ” in cadrul tuturor Standardelor IFRS. Modificarile intra in vigoare pentru perioade anuale incepand la sau dupa 1 ianuarie 2020 si aplicarea timpurie este permisa. Conducerea a estimat ca acest amendament nu a avut un impact semnificativ asupra situatiilor financiare ale Grupului.

**7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNATIONALE DE RAPORTARE FINANCIARA NOI SI REVIZUITE (continuare)**

**• Reforma indicelui de referinta al ratei dobanzii– IFRS 9, IAS 39 si IFRS 7 (Amendamente)**

In septembrie 2019, IASB a publicat amendamente la IFRS 9, IAS 39 si IFRS 7 prin care incheie etapa intai a activitatii sale pentru a raspunde efectelor reformei Ratei Dobanzii Interbancare Oferite („IBOR”) asupra raportarii financiare. Amendamentele publicate abordeaza aspecte care au impact asupra raportarii financiare din perioade anterioare inlocuirii unui IBOR cu o rata de referinta alternativa si adreseaza implicatiile cerintelor specifice privind aplicarea contabilitatii de acoperire impotriva riscurilor din IFRS 9 *Instrumente financiare* si IAS 39 *Instrumente financiare: recunoastere si evaluare*, care necesita o analiza cu caracter previzional. Modificarile prevad scutiri temporare aplicabile tuturor relatiilor de acoperire a riscurilor care sunt direct afectate de reforma IBOR, care permit continuarea contabilitatii de acoperire a riscurilor in perioada de incertitudine inainte de inlocuirea unui IBOR cu o rata de referinta alternativa aproape fara risc. Exista, de asemenea, modificari ale IFRS 7 *Instrumente financiare: Informatii de furnizat*, cu privire la informatii suplimentare privind incertitudinea care rezulta din reforma IBOR. Modificarile intra in vigoare pentru perioade anuale incepand la sau dupa 1 ianuarie 2020 si trebuie aplicate retroactiv. Etapa a doua (proiect de expunere) se concentreaza asupra aspectelor care ar putea afecta raportarea financiara atunci cand un indice de referinta al ratei dobanzii existente este inlocuit cu o rata a dobanzii fara risc (RFR). Conducerea a estimat ca acest amendament nu a avut un impact semnificativ asupra situatiilor financiare ale Grupului.

In anul curent, au fost emise o serie de amendamente la IFRS de Consiliul International pentru Standarde de Contabilitate (IASB) care nu sunt obligatorii si Grupul nu a optat pentru aplicare timpurie.

**• Modificare la IFRS 10 Situatii financiare consolidate si IAS 28 Investitii in entitatile asociate si asocierile in participatie: Tranzactii de vanzare sau contributie a unor active intre un investitor si entitatea asociata sau asocierea in participatie**

Amendamentele se refera la o inconsecventa identificata intre cerintele IFRS 10 si cele ale IAS 28 in legatura cu vanzarea sau contributia cu active a unui investitor in favoarea entitatii asociate sau asocierii in participatie. Principala consecinta a modificarilor este aceea ca un castig sau o pierdere totala este recunoscuta atunci cand tranzactia implica o intreprindere (indiferent daca este sau nu sub forma de filiala). Un castig sau o pierdere partiala este recunoscuta atunci cand o tranzactie implica active care nu reprezinta o intreprindere, chiar daca acestea sunt sub forma unei filiale. In luna decembrie 2015, IASB a amanat pe termen nedeterminat data intrarii in vigoare a acestei modificari in asteptarea rezultatelor unui proiect de cercetare cu privire la contabilizarea prin metoda punerii in echivalenta. Modificarile nu au fost inca adoptate de UE

**• IAS 1 Prezentarea situatiilor financiare: Clasificarea Datoriilor ca Datorii curente sau Datorii pe termen lung (Amendamente)**

Modificarile intra in vigoare pentru perioade de raportare anuala incepand la sau dupa 1 ianuarie 2022 si aplicarea timpurie este permisa. Totusi, ca reactie la pandemia COVID-19, Consiliul a amanat data intrarii in vigoare cu un an, respectiv pentru 1 ianuarie 2023, cu scopul de a acorda societatilor mai mult timp pentru implementarea modificarilor de clasificare impuse. Amendamentele au scopul de a promova consecventa in aplicarea cerintelor de clasificare ajutand societatile sa stabileasca daca, in situatia pozitiei financiare, datoriile si alte obligatii de plata cu data de decontare incerta ar trebui clasificate drept curente sau pe termen lung. Modificarile afecteaza prezentarea datoriilor in situatia pozitiei financiare si nu modifica cerintele existente privind masurarea sau momentul recunoasterii oricarui activ, datorie, venit sau cheltuiala si nici informatiile pe care entitatile le prezinta cu privire la aceste elemente. De asemenea, modificarile clarifica

**7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNATIONALE DE RAPORTARE FINANCIARA NOI SI REVIZUITE (continuare)**

cerintele de clasificare a datoriilor care pot fi decontate de societate prin emiterea de instrumente de capitaluri proprii. Aceste modificari nu au fost inca adoptate de UE.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

- **IFRS 3 Combinari de intreprinderi; IAS 16 Imobilizari corporale; IAS 37 Provizioane, datorii contingente si active contingente, precum si Imbunatatirile anuale 2018-2020 (Amendamente)**

Modificarile intra in vigoare pentru perioade anuale incepand la sau dupa 1 ianuarie 2022 si aplicarea timpurie este permisa. IASB a emis amendamente cu domeniu de aplicare redus la urmatoarele standarde IFRS:

- **IFRS 3 Combinari de intreprinderi (Amendamente)** actualizeaza o referinta din IFRS 3 la Cadrul Conceptual pentru Raportarea Financiara, fara a modifica cerintele contabile pentru combinarile de intreprinderi.
- **IAS 16 Imobilizari corporale (Amendamente)** modificarile interzic ca o societate sa deduca din costurile imobilizarilor corporale sumele primite din vanzarea elementelor produse, in timp ce societatea pregateste activul respectiv pentru functionare. In schimb, o societate va recunoaste aceste incasari din vanzari si costul aferent in contul de profit sau pierdere.
- **IAS 37 Provizioane, datorii contingente si active contingente (Amendamente)** modificarile indica in mod exact care sunt costurile pe care o societate le include atunci cand determina costul aferent indeplinirii unui contract cu scopul de a evalua daca un contract este oneros.
- **Imbunatatirile anuale 2018-2020** aduc modificari minore la IFRS 1 Adoptarea pentru prima data a Standardelor Internationale de Raportare Financiara, IFRS 9 Instrumente financiare, IAS 41 Agricultura si la Exemplele ilustrative care insotesc IFRS 16 Contracte de leasing

Modificarile nu au fost inca adoptate de UE.

- **IFRS 16 Contracte de leasing pentru concesiunile acordate ca urmare a pandemiei de COVID-19 (Amendamente)**

Amendamentele se aplica retrospectiv pentru perioade de raportare anuala incepand la sau dupa 1 iunie 2020. IASB a modificat standardul acordand locatarilor scutiri de la aplicarea cerintelor din IFRS 16 referitoare la tratamentul modificarii contractelor de leasing pentru concesiunile privind chiriile care apar ca o consecinta directa a pandemiei COVID-19. Amendamentele ofera o solutie practica pentru ca locatarii sa contabilizeze orice modificare a platilor de leasing care rezulta din concesia privind chiriile aparuta ca o consecinta a COVID-19 in acelasi mod in care ar inregistra modificarea, conform IFRS 16, daca aceasta nu ar reprezenta o modificare a contractului de leasing. Inlesnirile pot fi aplicate numai daca sunt indeplinite toate conditiile urmatoare:

- Modificarea platilor de leasing are ca rezultat o contraprestatie revizuita pentru contractul leasing care este, in mod substantial, similara sau inferioara contraprestatiei pentru contractul leasing imediat anterioara modificarii;
- Orice reducere a platilor de leasing afecteaza doar platile datorate initial la sau inainte de 30 iunie 2021.
- Nu s-a produs nicio modificare de fond a celorlalti termeni si conditii ale contractului de leasing.

Conducerea a estimat ca acest amendament nu a avut un impact semnificativ asupra situatiilor financiare ale Companiei.

**7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNATIONALE DE RAPORTARE FINANCIARA NOI SI REVIZUITE (continuare)**

- **Reforma indicelui de referinta al ratei dobanzii – Etapa a doua – IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 si IFRS 16 (Amendamente)**

In august 2020, IASB a publicat Reforma indicelui de referinta al ratei dobanzii – Etapa a doua – Amendamente aduse standardelor IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 si IFRS 16, completand activitatea sa de a raspunde efectelor reformei IBOR. Modificarile furnizeaza scutiri temporare care abordeaza efectele asupra raportarii financiare atunci cand IBOR este inlocuita cu o alternativa aproape fara risc (RFR). Amendamentele prevad, in special, o solutie practica in momentul contabilizarii modificarilor bazei de determinare a fluxurilor de numerar contractuale aferente activelor si datoriilor financiare, impunand ajustarea ratei dobanzii efective - tratament similar cu al unui eveniment de actualizare a ratei de referinta din contract. De asemenea, modificarile prevad scutiri de la incetarea relatiei de acoperire impotriva riscurilor, inclusiv o scutire temporara de la necesitatea identificarii separate a componentei acoperite atunci cand un instrument RFR este desemnat intr-o relatie de acoperire impotriva unei componente de risc. In plus, modificarile aduse IFRS 4 au scopul de a permite asiguratorilor care continua sa aplice IAS 39 sa obtina aceleasi scutiri ca cele prevazute de amendamentele aduse IFRS 9. Exista, de asemenea, modificari ale IFRS 7 *Instrumente financiare: Informatii de furnizat*, pentru a permite utilizatorilor situatiilor financiare sa inteleaga efectele reformei IBOR asupra instrumentelor financiare si a strategiei de management al riscurilor. Modificarile intra in vigoare pentru perioade anuale incepand la sau dupa 1 ianuarie 2021 si aplicarea timpurie este permisa. Desi aplicarea este retrospectiva, entitatile nu trebuie sa realizeze retratari pentru perioadele anterioare.

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
 (toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

**8. INVESTITII IMOBILIARE**

Reconcilierea valorii contabile a investitiilor imobilizare	<u>30 Septembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
<b>Sold la 1 ianuarie</b>	<b>456.768</b>	<b>383.285</b>
Intrari prin cheltuieli ulterioare	19.869	3.504
Intrari prin transfer	-	5.981
Iesiri prin transfer	-	-
Cedari	-	(330)
Modificari ale valorii juste in timpul exercitiului financiar		64.328
<b>Sold la 30 septembrie / 31 decembrie</b>	<b>476.637</b>	<b>456.768</b>

Investitiile imobiliare cuprind in principal terenuri detinute pentru aprecierea capitalului sau inchiriere catre terti. De asemenea, investitiile imobiliare includ si valoarea lucrarilor in curs la cladirile destinate birourilor Societatii si a complexului comercial dezvoltat in Greenfield Residence Baneasa. Termenul estimat de receptionare si punere in functiune este martie 2022.

**Principalele terenuri din investitii imobiliare**

Activ	<u>30 Septembrie 2021</u>		<u>31 decembrie 2020</u>	
	mp	mii RON	mp	mii RON
Teren Greenfield Baneasa (Bucuresti)	210.209	207.789	210.209	207.789
Teren Barbu Vacarescu (Bucuresti)	26.322	137.399	26.322	137.399
Teren Blv. Ghencea – Timisoara (Bucuresti)	258.925	105.908	258.925	105.908
<b>Total</b>	<b>495.456</b>	<b>451.096</b>	<b>495.456</b>	<b>451.096</b>

In determinarea valorii terenului din bulevardul Barbu Vacarescu au fost luate in considerare cheltuieli potentiale suplimentare de 2.479 mii RON estimate la decembrie 2019. Intrucat la data de 30 septembrie 2021, Judecatoria Sectorului 2 a decis care parcela revine Societatii, conducerea societatii, in urma unei analize a riscurilor, a considerat ca nu mai exista risc de cheltuieli potentiale suplimentare si a decis sa reverseze suma respectiva.

In perioada anterioara Societatea a inregistrat cheltuieli de 5.376 mii RON cu taxele notariale legate de litigiul pentru iesirea din indiviziune. Acestea au fost calculate in baza intregii valori a terenului, desi Societatea are drept de proprietate si a inregistrat in conturi doar 1/3 din valoarea terenului. Ulterior finalizarii litigiului, in baza hotararii Judecatoriei Sectorului 2 o suma estimata de 3.584 mii RON aferenta 2/3 din teren in proprietatea Cefin urmeaza sa fie recuperata de la acestia din urma de catre Societate.

**Procesele de evaluare**

Investitiile imobiliare ale Societatii au fost evaluate la 31 decembrie 2020 de catre profesionisti independenti. Colliers Valuation and Advisory S.R.L. sunt evaluatori externi, independenti, autorizati de ANEVAR, avand experienta privind amplasarea si natura proprietatilor evaluate.

Pentru toate investitiile imobiliare, utilizarea curenta este echivalenta celei mai bune utilizari. Mai jos descriem tehnica de evaluare utilizata pentru determinarea valorii juste a investitiei imobiliare.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.  
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE  
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021  
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

---

**8. INVESTITII IMOBILIARE (continuare)**

***Ierarhia valorii juste***

Valorile juste sunt determinate prin aplicarea metodei comparatiei. Modelul de evaluare se bazeaza pe un pret pe metru patrat al terenului, obtinut din date observabile ale ofertelor de pret existente pe piata. Estimarea stabilita de catre expertul independent a fost diminuata de catre conducere pentru a tine cont de situatia legala a diverselor active.

Un sumar al celor mai semnificative active si a ipotezelor principale aplicate este detaliat mai jos:

<b>Activ</b>	<b>Principalii parametri la 31 decembrie 2020</b>
Teren Greenfield Baneasa	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 170 EUR/mp pana la 300 EUR/mp</li><li>• Ajustari ale preturilor de oferta observabile pentru a reflecta preturile tranzactiei, locatia si conditia: de la -30% reducere la +40% premium</li></ul>
Teren Bd. Barbu Vacarescu	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 1.327 EUR/mp pana la 2.600 EUR/mp</li><li>• Ajustari ale preturilor de oferta observabile pentru a reflecta preturile tranzactiei, locatia si conditia: reduceri de la -5% pana la -50%</li><li>• Adititional, o rata de discount suplimentara de 4% a fost aplicata pe o perioada de 2 ani pentru a tine cont de aspectele actuale ale litigiilor</li></ul>
Teren Bd. Ghencea - Bd.Timisoara	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 100 EUR/mp pana la 150 EUR/mp</li><li>• Ajustari ale preturilor de oferta observabile pentru a reflecta preturile tranzactiei, locatia si conditia: reduceri de la -3% pana la -30%</li></ul>

Valoarea contabila a terenurilor gajate la 30 septembrie 2021 este de 153.133.000 RON (la 31 decembrie 2020 a fost de 153.133.000 RON).

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.  
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE  
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021  
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

9. STOCURI

	<b>30 Septembrie 2021</b>	<b>31 decembrie 2020</b>
Produse finite si produse destinate revanzarii	8.135	14.587
<i>Proiecte rezidentiale:</i>		
- Terenuri	97.645	97.042
- Costuri de dezvoltare si constructie	115.908	36.298
	<b>221.688</b>	<b>147.927</b>

Terenurile cu o valoare contabila de 97.645 mii RON la 30 septembrie 2021 (2020: 97.042 mii RON) constau din terenuri detinute de Societate pentru dezvoltarea de noi proprietati rezidentiale si infrastructura, in principal in Bucuresti si Constanta, precum si terenuri pe care Societatea intentioneaza sa le valorifice prin vanzare directa.

Stocul de apartamente finalizate cu o valoare contabila de 8.135 mii RON la 30 septembrie 2021 (2020: 14.587 mii RON) a scazut fata de perioadele anterioare datorita faptului ca Societatea este intr-un ciclul nou de productie si nu mai are apartamente spre vanzare, in special in cartierul Greenfield Residence Baneasa (stoc la 30 Septembrie 12 apartamente)

Societatea in prezent dezvolta proiecte rezidentiale in Bucuresti – Greenfield Residence Baneasa si in Constanta – Boreal Plus atat de apartamente cat si case. Proiectele rezidentiale sunt in diverse stadii de executie si au ca termen de finalizare trimestrul 4 2021 - 2023. Succint mai jos sunt prezentate valoare investitiilor in proiectele rezidentiale la 30 Septembrie 2021 :

	<b>30 Septembrie 2021</b>
<i>Proiecte rezidentiale:</i>	
Greenfield – Proiect Teilor	35.203
Greenfield – Proiect Panoramic	30.064
Boreal Plus – Faza 1	39.575
Boreal Plus - case	11.067
	<b>115.908</b>

Valoarea contabila la 30 septembrie 2021 a stocurilor de produse finite gajate este de 0 RON.

10. ACTIVE FINANCIARE

<b>30 Septembrie 2021</b>	<b>31 decembrie 2020</b>
---------------------------	--------------------------

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

Interese in entitati afiliate si asociati	66.713	66.473
Provizioane pentru deprecierea intereselor in entitatile afiliate si asociatii	(8.133)	(8.133)
	<b>58.581</b>	<b>58.340</b>

Societatea detine interese in urmatoarele entitati afiliate si asociati:

30 Septembrie 2021				
	Procent detinere	Valoarea bruta	Depreciere	Valoare contabila
Actual Invest House	6,23%	110	(110)	-
Clearline Development and Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developments	99%	41.791	-	41.791
Bergamot Developments Phase II	99%	49	-	49
Impact Finance	99%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	99%	49	-	49
Greenfield Copou Residence Phase II	99%	49	-	49
Greenwise Development	99%	49	-	49
Greenfield Property Management	99%	49	-	49
<b>Total entitati afiliate</b>		<b>64.565</b>	<b>(8.133)</b>	<b>56.432</b>
Star Residence	22,35%	2.149	-	2.149
<b>Total asociati</b>		<b>2.149</b>	<b>-</b>	<b>2.149</b>
<b>Total afiliati si asociati</b>		<b>66.713</b>	<b>(8.133)</b>	<b>58.581</b>

**10. ACTIVE FINANCIARE (continuare)**

31 decembrie 2020				
	Procent detinere	Valoarea bruta	Depreciere	Valoare contabila
Actual Invest House	6,23%	110	(110)	-

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

Clearline Development and Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developments	99%	41.791	-	41.791
Bergamot Developments Phase II	99%	1	-	1
Impact Finance	99%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	99%	1	-	1
<b>Total entitati afiliate</b>		<b>64.324</b>	<b>(8.133)</b>	<b>56.192</b>
Star Residence	22%	2.149	-	2.149
<b>Total asociati</b>		<b>2.149</b>	<b>-</b>	<b>2.149</b>
<b>Total afiliati si asociati</b>		<b>66.473</b>	<b>(8.133)</b>	<b>58.340</b>

Clearline Development and Management SRL detin restul de 93.77% in Actual Invest House S.R.L.

- a) Actual Invest House S.R.L., o societate care ofera servicii de administrare pentru noile proiecte rezidentiale.
- b) Clearline Development and Management S.R.L., (fosta Lomb SA) este compania de proiect prin care IMPACT urma sa dezvolte un proiect rezidential in Cluj-Napoca, in parteneriat cu autoritatea locala. Pentru investitiile facute de Clearline Development & Management S.R.L. in realizarea proiectului Lomb din Cluj, compania de proiect are un litigiu in valoare de 17.053 mii RON, plus dobanda legala, dosar care este in prezent pe rolul Tribunalului Arges, in prezent desfasurandu-se expertiza contabila din dosar.
- c) Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului avand ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara, care incepand cu anul 2018 a dezvoltat un ansamblu rezidential de cca. 51.382 de metri patrati, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima faza a complexului rezidential Luxuria Domenii Residence-
- d) Bergamot Developments Phase II S.R.L., o societate din cadrul grupului avand ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara, care a dezvoltat faza a II-a (130 apartamente) a complexului rezidential Luxuria Domenii Residence, alcatuita din 13.618 de metri patrati, construiti pe un teren de 5.769 mp.
- e) Impact Finance & Developments S.R.L., are un rol in diversificarea gamei de servicii legate de vanzarile de case. Impact Finance & Developments colaboreaza cu institutiile financiare din Romania pentru a oferi solutii avantajoase de imprumut pentru clientii care achizitioneaza locuinte.
- f) Greenfield Copou Residence S.R.L., o societate din cadrul grupului avand ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara a fost infiintata in decembrie 2019. Entitatea urmeaza sa dezvolte un proiect imobiliar pe terenul achizitionat in cartierul Copou situat in municipiul Iasi.
- g) Star Residence Invest S.A., o societate care are obiect principal de activitate inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare unde Impact detinea la finalul anului 2020 un procent de 22%. Star Residence SRL este o societate privata infiintata la 7 octombrie 2020 fiind detinuta 100% de catre Societatea la momemntul infiintarii. La data de 23 decembrie 2020, 77,62% din partile sociale ale Star Residence SRL au fost cedate unor investitori privati).
- h) Greenfield Copou Residence Phase II S.R.L., o societate din cadrul grupului avand ca obiect principal de activitate dezvoltare imobiliara a fost infiintata in februarie 2021.
- i) Greenwise Development S.R.L., o societate din cadrul grupului avand ca obiect principal de activitate activitate dezvoltare imobiliara a fost infiintata in februarie 2021.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

- j) Greenfield Property Management S.R.L., a fost infiintata in mai 2021 si are ca obiect de activitate administrarea imobilelor.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.  
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE  
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021  
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

11. CREANTE COMERCIALE SI ALTE CREANTE

	<u>Pe termen scurt</u>		<u>Pe termen lung</u>	
	<u>30-Sept-21</u>	<u>31-Dec-20</u>	<u>30-Sept-21</u>	<u>31-Dec-20</u>
Creante comerciale	2.120	3.970	-	-
Creante impotriva entitatilor afiliate	105.339	127.067	-	-
Debitori diversi	4.019	(613)	-	-
Creante impotriva Statului	7.783	1.044	-	-
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	11.394	4.847	-	-
Alte creante	4.962	4.596	-	-
	<b><u>135.583</u></b>	<b><u>140.911</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>

La 30 septembrie 2021, societatea nu a avut creante comerciale si alte creante gajate.

12. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	<u>30 septembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Conturi curente	16.058	52.048
Numerar	4	8
Avansuri de numerar	15	9
	<b><u>16.077</u></b>	<b><u>52.065</u></b>

Numerarul si echivalente de numerar au scazut in trimestrul 3 2021 fata de perioada de raportare datorita finantarii Companiei Greenfield Copou SRL pentru achizitionarea lotului 2 din Copou Iasi si sustinerea proiectelor de dezvoltare in curs de executie (Greenfield Plaza, Impact Office, proiecte rezidentiale in Constanta – Boreal Plus si Greenfield Residence Baneasa Bucuresti)

13. CAPITAL SOCIAL

	<u>30 septembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Capital subscris varsat	393.750	265.000
Ajustari ale capitalului social (hiperinflatie)	7.464	7.464
	<b><u>401.214</u></b>	<b><u>272.464</u></b>

13. CAPITAL SOCIAL (continuare)

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

	<u>30 septembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	59.97%	59.41%
Andrici Adrian	15.92%	15.98%
SWISS CAPITAL*	12.51%	12.53%
Alti actionari	11.60%	12.08%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

\*Swiss Capital SA, Sorin Apostol si FDI Active Dinamic/SAI Swiss CAP AM

Toate actiunile sunt ordinare si au rang egal in privinta activelor reziduale ale Societatii. Valoarea nominala a unei actiuni este de 0.25 RON. Detinatorii de actiuni ordinare au dreptul de a primi dividende, asa cum sunt declarate la anumite perioade de timp, si dreptul la un vot la fiecare 1 actiune in cadrul intalnirilor Societatii.

Adunarile Generale ale actionarilor intrunite in data de 19.04.2021 si 21.04.2021 au decis modificari ale capitalului social dupa cum urmeaza:

- Reducerea capitalului social de la 265.000.000 RON la 262.500.000 RON prin reducerea numarului de actiuni de la 265.000.000 actiuni la 262.500.000 actiuni ca urmare a anularii unui numar de 2.500.000 actiuni proprii, achizitionate de Societate;
- Majorarea capitalului social cu 131.250.000 RON prin incorporarea primelor de capital in cuantum de 69.487.043 RON si rezultatului reportat din anul 2020 in cuantum de 61.762.957 RON. Majorarea capitalului s-a realizat prin emiterea unui numar 131.250.000 de noi actiuni acordate gratuit detinatorilor de actiuni de la data de 25 iunie 2021 (1 actiune gratuita pentru 2 actiuni detinute);
- Divizarea actiunilor rezultate in urma operatiunilor de mai sus (393.750.000 actiuni) si a valori nominale a actiunilor in raport de divizare 1:4.

Procesul de modificare al capitalului social, asa cum a fost decis la AGA din 21.04.2021, a fost inceput in luna iunie 2021 si a fost finalizat la inceputul lunii iulie 2021. La data de 5 iulie 2021, capitalul social al Impact Developer & Contractor era format dintr-un numar de 1.575.000.000 de actiuni cu o valoare nominala de 0,25 RON / actiune.

In data de 20.08.21 Adunarea Generale Extraordinara a actionarilor Societatii a aprobat delegarea si autorizarea Consiliului de Administratie sa decida si sa implementeze majorarea capitalului social al Societatii, prin aport in numerar, prin una sau mai multe emisiuni de actiuni ordinare noi, a caror valoare nominala sa nu depaseasca 193.750.000 lei. De asemenea Consiliului de Administratie a fost autorizat ca, pentru fiecare dintre majorarile realizate pana la nivelul capitalului social autorizat, sa poata decide restrangerea sau ridicarea dreptului de preferinta al actionarilor existenti de a subscrie noile actiuni. Ulterior in data de 20.09.21 Consiliul de Administratie al Societatii a hotarat oferirea actiunilor nou emise spre subscriere in cadrul unui plasament privat.

In cursul primelor trei trimestre al anului financiar 2021, Societatea a platit dividende actionarilor sai in valoare de 7 mii RON aferenti dividendelor inregistrate in anii anteriori.

#### **14. ACTIUNI PROPRII**

In AGEA din data de 28.04.2020 a fost aprobata rascumpararea unui numar maxim de 10.000.000 (zece milioane) de actiuni, pentru o perioada de maximum 18 luni de la data publicarii rezolutiei in Monitorul Oficial al Romaniei, reprezentand maximum 3,64% din capitalul social subscris si platit la data solutionarii.

In AGA din data de 21.04.2021 a fost aprobata rascumpararea unui numar maxim de 30.000.000 (treizeci milioane) de actiuni, pentru o perioada de maximum 18 luni de la data publicarii rezolutiei in Monitorul Oficial al Romaniei,

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

reprezentand maximum 1,905% din capitalul social subscris si platit la data solutionari.

Rezerva de actiuni proprii reprezinta costul actiunilor IMPACT achizitionate pe piata, pentru a satisface optiunile si cotele conditionate acordate in cadrul planurilor de optiuni de actiuni ale Societatii.

La 30 septembrie 2021, Societatea are in sold actiuni proprii cu o valoare contabila de 841 mii RON (2020: 2.675 mii RON).

#### **15. IMPRUMUTURI**

Aceasta nota furnizeaza informatii cu privire la termenii contractuali ai imprumuturilor purtatoare de dobanda ale Societatii, evaluate la cost amortizat. Pentru mai multe informatii cu privire la expunerea Societatii la riscul de rata a dobanzii, riscul valutar si riscul de lichiditate, a se vedea Nota 23.

	<u>30 septembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Imprumuturi bancare garantate	28.188	-
Obligatiuni emise	<u>92.311</u>	<u>148.396</u>
	<b>120.499</b>	<b>148.396</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Portiunea curenta din imprumuturile garantate si obligatiuni	61.496	-
Imprumuturi pe termen scurt si dobanda	<u>2.059</u>	<u>2.215</u>
	<b>63.049</b>	<b>2.215</b>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

**15. IMPRUMUTURI (continuare)**

**Termenii si scadentele imprumuturilor**

Termenii si conditiile imprumuturilor sunt urmatoarele:

<b>Creditor</b>	<b>Moneda</b>	<b>Scadenta</b>	<b>Valoarea creditului, in moneda originala</b>	<b>Sold la 30 septembrie 2021*</b>	<b>Sold la 31 decembrie 2020*</b>
<b>Imprumuturi</b>					
Credit Value Investments	EUR	11.01.2022	12.000	59.654	59.896
Bursa de Valori Bucuresti S.A	EUR	19.12.2022	12.525	60.738	58.225
Obligatiuni de tip plasament privat	EUR	24.12.2026	6.581	33.126	32.093
<b>Total obligatiuni</b>				<b>153.518</b>	<b>150.214</b>
Libra Internet Bank	RON	17.06.2021	19.700	-	397
First Bank	EUR	05.08.2023	5.921	18.873	-
First Bank	RON	05.08.2023	4.500	451	-
CEC Bank	EUR	27.11.2023	9.880	9.315	
CEC Bank	RON	27.01.2023	3.500	1.391	
<b>Total imprumuturi bancare</b>				<b>30.030</b>	<b>397</b>
<b>Total</b>				<b>183.548</b>	<b>150.611</b>

\* Inclusive soldul dobanzilor de plata, unde este cazul

In data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit in vederea subscrierii, 120 de obligatiuni la purtator de seria A, fiecare avand o valoare nominala de 100 de mii euro si o valoare nominala totala de 12.000 mii EUR, emise in forma materiala, de catre doua fonduri de investitii administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI). Obligatiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 si sunt scadente la data la care se implinesc 54 de luni de la data emisiunii. Obligatiunile sunt purtatoare de dobanda la o rata fixa de 6,00% pe an, platibila de doua ori pe an. In data de 01 februarie 2021, Societatea a semnat un acord de prelungire a maturitatii pentru suma de 6.000 mii euro pana la data scadenta a obligatiunilor, ianuarie 2022. Obligatiunile sunt garantate in principal cu o ipoteca imobiliara de prim rang ce acopera obligatiile rezultand din Obligatiuni, pana la valoarea maxima garantata de 18.000 mii EUR (optsprezece milioane de euro), constituita asupra a sapte loturi de teren cu o suprafata totala de 154.308 mp situate in Bucuresti, Sector 1, Romania, aflate in proprietatea exclusiva a Societatii, precum si asupra accesoriilor acestora. Societatea are o optiune de rascumparare anticipata a Obligatiunilor, care poate fi exercitata incepand cu cea de-a doua data de plata a dobanzii, cu conditia ca valoarea minima rascumparata sa fie de cel putin 1.000.000 EUR.

Bursa de Valori Bucuresti S.A. a aprobat cererea de admitere la tranzactionare pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti S.A. a obligatiunilor emise de Societate, negarantate cu o rata a dobanzii anuale fixa de 5,75% denominate in EUR, cu o maturitate de 5 ani si cu o valoare nominala totala de 12.525 mii EUR.

Obligatiunile au fost emise in urma derularii ofertei adresate Investitorilor Eligibili, asa cum au fost definiti in 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 si prin amendamentul din 13 decembrie aprobat de ASF prin decizia de aprobare nr. 1816 din 13 decembrie 2017.

**15. IMPRUMUTURI (continuare)**

In decembrie 2020, Societatea a desfasurat o noua emisiune de obligatiuni de tip Plasament Privat in valoare de 6.581 mii EUR cu o rata de dobanda fixa de 6,4% p.a., platibila semestrial. Obligatiunile au fost emise de Societate cu data de 24 decembrie 2020, au o maturitate de 6 ani si sunt listate pe Piata Reglementata a BVB incepand cu data de

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

25.03.2021.

In februarie 2021, Societatea a contractat doua credite denumite in EUR si RON de la First Bank S.A., in vederea dezvoltarii proiectului Panoramic din complexul rezidential Greenfield Baneasa Rezidence din Bucuresti. Prima facilitate de credit este in valoare de 5.921 mii EURO si reprezinta credit de investitii cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilitatea a doua in valoare de 4.500 mii RON reprezinta finantare TVA cu maturitate la 30 de luni de la momentul acordarii.

In mai 2021 Societatea a contractat doua credite denumite in EUR si RON de la CEC Bank SA., in vederea dezvoltarii proiectului Boreal Plus din Constanta. Prima facilitate de credit este in valoare de 9.880 mii EURO si reprezinta credit de investitii cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilitatea a doua in valoare de 3.500 mii RON reprezinta finantare TVA cu maturitate la 20 de luni de la momentul acordarii.

Urmatoarele credite de investitii nu erau utilizate la data de 30 septembrie 2021:

- Libra Internet Bank SA: 8.624 mii EUR pentru finantarea primei faze din Ansamblul Teilor si 4.705 mii EUR pentru finantarea Greenfield Plaza si a cladirii de birouri (sediul Impact Developer & Contractor), ambele investitii facand parte din complexul rezidential Greenfield Baneasa Rezidence din Bucuresti.

Toti indicatorii financiari prevazuti in contractele de imprumuturi obligatate pe termen lung au fost indepliniti la 30 septembrie 2021.

**16. DATORII COMERCIALE SI ALTE DATORII**

	<u>30 septembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Garantii	3.793	510
	<u>3.793</u>	<u>510</u>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Datorii comerciale	14.228	3.373
Avansuri primite de la clienti	21.982	6.086
Dividende de plata	190	200
Datorii in relatie cu parti afiliate	(296)	67
Alte datorii	851	6.494
	<u>36.955</u>	<u>16.220</u>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

**17. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI**

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
<b>Sold la 1 ianuarie 2021</b>	<u>271</u>	<u>396</u>	<u>667</u>
Provizioane constituite in cursul perioadei	-	890	890
Provizioane reluate in cursul perioadei	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Sold la 30 septembrie 2021</b>	<u>271</u>	<u>1.286</u>	<u>1.557</u>

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
<b>Sold la 1 ianuarie 2020</b>	<u>319</u>	<u>588</u>	<u>907</u>
Provizioane constituite in cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate in cursul perioadei	<u>48</u>	<u>192</u>	<u>240</u>
<b>Sold la 31 decembrie 2020</b>	<u>271</u>	<u>396</u>	<u>667</u>

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.  
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE  
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021  
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

**18. VENITURI**

Veniturile Societatii se prezinta dupa cum urmeaza:

	<u>30 septembrie 2021</u>	<u>30 septembrie 2020</u>
Venituri din vanzarea proprietatilor rezidentiale	16.521	72.553
Alte venituri	<u>269</u>	<u>1.361</u>
	<b><u>16.790</u></b>	<b><u>73.914</u></b>

Veniturile din vanzarea proprietatilor rezidentiale au scazut comparativ cu perioada similara a anului trecut datorita lipsei de stocuri de apartamente spre vanzare in Greenfield Residence Baneasa , Societatea fiind intr-un ciclu de constructie cu noile faze din Boreal Plus Constanta si Greenfield Baneasa.

	<u>30 septembrie 2021</u>	<u>30 septembrie 2020</u>
Venituri din chirii	368	338
Venituri din refacturarea utilitatilor	2.204	3.134
Cheltuieli din exploatare legate direct de proprietatile inchiriate	<u>(1.651)</u>	<u>(2.694)</u>
	<b><u>920</u></b>	<b><u>778</u></b>

**19. CHELTUIELI GENERALE SI ADMINISTRATIVE**

	<u>30 septembrie 2021</u>	<u>30 septembrie 2020</u>
Consumabile	225	1.062
Servicii prestate de terti	5.303	4.985
Costuri cu personalul	<u>7.836</u>	<u>6.726</u>
	<b><u>13.365</u></b>	<b><u>12.772</u></b>

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

	<u>30 septembrie 2021</u>	<u>30 septembrie 2020</u>
Alte venituri din exploatare	(1.181)	(1.329)
Cheltuieli cu chiriile	331	329
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizarilor corporale	(69)	11
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile si penalitatile	(82)	(22)
Alte cheltuieli din exploatare	<u>3.894</u>	<u>6.472</u>
	<b><u>2.893</u></b>	<b><u>5.461</u></b>

**21. COSTURI/VENITURI FINANCIARE**

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

	<u>30 septembrie 2021</u>	<u>30 septembrie 2020</u>
Cheltuieli cu dobanzile	7.025	5.673
Venituri din dobanzi	(5.103)	(4.568)
Rezultat din schimbul valutar	1.967	2.192
Alte cheltuieli financiare	<u>(1.776)</u>	<u>42</u>
	<u>2.114</u>	<u>3.339</u>

## 22. IMPOZIT PE PROFIT

### *Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere*

	<u>30 septembrie 2021</u>	<u>30 septembrie 2020</u>
Impozit pe profit curent	-	2.185
Impozit pe profit amanat	<u>(70)</u>	<u></u>
<b>Total cheltuieli cu impozitele</b>	<u>(70)</u>	<u>2.185</u>

## 23. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Societatea este expusa la urmatoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

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

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

Politicele Societatii 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 Societatii. 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.

### **23. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)**

#### **(a) Riscul de credit**

Riscul de credit este riscul ca Societatea sa suporte o pierdere financiara ca urmare a neindeplinirii obligatiilor

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

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 Societatii.

Valoarea contabila a activelor financiare reprezinta expunerea maxima la riscul de credit. Expunerea maxima la riscul la data raportarii a fost:

	<u>Nota</u>	<u>30 septembrie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Creante comerciale si alte creante	11	135.583	140.911
Numerar si echivalente de numerar	12	<u>16.077</u>	<u>52.065</u>
		<u>151.660</u>	<u>192.976</u>

#### **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 datorilor financiare care sunt decontate in numerar sau prin transferul altui activ financiar. Abordarea Societatii 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 Societatii

#### **(c) Riscul de piata**

Activitatile Societatii il expun riscului financiar al modificarii ratei de schimb valutar si a ratei dobanzii. Societatea isi propune sa gestioneze expunerea la aceste riscuri utilizand imprumuturi cu rata fixa sau variabila, imprumuturi in valuta si instrumente financiare derivate

##### *Riscul valutar*

Societatea este expusa riscului valutar datorita vanzarilor, achizitiilor si altor imprumuturi care sunt exprimate intr-o alta valuta decat cea functionala a entitatilor Societatii (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.

#### **24. ANGAJAMENTE DE CAPITAL**

La 30 septembrie 2021, Societatea nu avea angajamente de capital contractate.

#### **25. CONTINGENTE**

##### *Litigii*

La data acestor situatii financiare individuale, Societatea este implicata in litigii in curs, atat in calitate de reclamant,

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

cat si de parat, litigiile semnificative fiind descrise mai jos

Conducerea Societatii analizeaza in mod regulat statusul tuturor litigiilor aflate in curs de desfasurare si, in urma unei consultari cu Consiliul de Administratie, decide asupra necesitatii recunoasterii provizioanelor referitoare la sumele angajate sau dezvaluirii acestora in Situatiile Financiare individuale.

***i) Litigiul privind terenul din Bulevardul Barbu Vacarescu***

In 2017, Societatea a initiat un litigiu impotriva Cefin Real Estate Dezvoltare BV S.R.L. („**Cefin**“) avand ca obiect iesirea din indiviziune ( partaj judicial) cu privirect la terenul in suprafata de 78.119 mp din Bucuresti , Blvd. Barbu Vacarescu, detinut de Societate Societatea in corporatize cu Cefin Real Estate Dezvoltare BV S.R.L

In data de 30 Sepetmbrie 2021, Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti a pronuntat Hotararea nr.9923, prin care a dispus urmatoarele:

- a) Atribuirea catre Societate a unei suprafete de teren de 25.424 mp - lotul din partea de Nord (raportandune la expertizele efectuate in dosar, Lotul 1 din Varianta 2 de parcelare);
- b) Atribuirea catre Cefin a unei suprafete de teren de 50.848 mp - lotul central si lotul din Sud (raportandune la expertizele efectuate in dosar, Lotul 2 si Lotul 3 din Varianta 2 de parcelare, fiecare in suprafata de 25.424 mp);
- c) Obligarea Societatii la plata catre Cefin a unei sulte in cuantum de 1.418.540,64 EUR, in termen de 6 luni de la data ramanerii definitive a hotararii;

Obligarea Cefin la plata catre Impact a sumei de 3.708.054,53 RON, cu titlu de cheltuieli de judecata (2/3 din taxa de timbru si onorarii de avocat).

Hotararea este cu drept de apel in termen de 30 de zile de la comunicare. Hotararea s-a comunicat pe 19 Octombrie 2021. Pana la data acestei raportarii trimestriale nici una din parti nu a facut apel.

***ii) Litigiul privind terenul din Bulevardul Prelungirea Ghencea***

In dosarul nr. 5737/3/2018 initiat de Societate avand ca obiect actiune in constatare impotriva Statului Roman si Primaria Municipiului Bucuresti privind terenul din Prelungirea Ghencea 402-412 ("**Terenul Ghencea**"), Societatea a obtinut hotarari favorabile pronuntate de Tribunalul Bucuresti si Curtea de Apel Bucuresti.

**25. CONTINGENTE (continuare)**

Astfel, Prin Hotararea nr. 2651, Tribunalul Bucuresti a constatat ca Societatea are un drept de proprietate asupra Terenului Ghencea, iar prin Decizia nr. 1246 din 06.10.2020, Curtea de Apel a respins apelurile formulate de partile adverse si a mentinut Hotararea nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului Bucuresti ca temeinica si legala. Decizia nr. 1246 din 06.10.2020 a Curtii de Apel Bucuresti va putea fi atacata cu recurs in termen de 30 de zile de la comunicare.

Hotararea nr. 2651 din 22.11.2019 a fost comunicata Societatii 04 octombrie 2021.

Statul Roman a formulat recurs. Recursul va fi solutionat de ICCJ.

***iii) Litigiul initiat de Asociatia Locuitorilor Cartier Greenfield***

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

In cadrul dosarului nr. 5856/3/2021 inregistrat pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia Contencios Administrativ si Fiscal, Societatea a fost citata in calitate de Parat.

Dosarul a fost initiat de Asociatia Locuitorilor Cartier Greenfield si a avut ca obiect suspendarea si anulara

actului administrativ HCGMB 705/18.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Aleea Teisani- Drumul Padurea Neagra nr. 56-64, suspendarea si anulara Autorizatiilor de Construire nr. 434/35/P/2020 si nr. 435/36/P/2020, anulara unor avize premergatoare, desfiintare lucrari. Cererea de chemare in judecata a fost initial formulata in contradictoriu cu Municipiul Bucuresti, CGMB, Primarul Sectorului 1 Bucuresti, Agentia pentru protectia Mediului Bucuresti si Societatea.

La primul termen de judecata din 25 iunie 2021, Asociatia Locuitorilor Cartier Greenfield a completat actiunea cu un capat de cerere prin care solicita admiterea exceptiei de nelegalitate a Autorizatiei de Construire emise in favoarea S.C. Apa Nova Bucuresti S.A. si a solicitat largirea cadrului procesual si cu parata S.C. Apa Nova Bucuresti S.A. In interesul reclamantei Asociatia Locuitorilor Cartier Greenfield, dar si in interesul Societatii, au facut cerere de interventie asociatii, insa instanta de judecata nu s-a pronuntat asupra admisibilitatii acestora.

In baza verificarilor si studiilor efectuate si cu sprijinul consultantilor angajati, atat in plan juridic cat si de urbanism (architectural) Societatea a depus intampinare prin care a solicitat instantei de judecata, in principal, respingerea cererii de chemare in judecata ca neintemeiata. In pofida argumentelor prezentate si apararilor pertinente formulate de Societate, exista riscul privind suspendarea lucrarilor de construire pe durata judecarii litigiu, precum si riscul pronuntarii unei hotarari judecatoresti defavorabile, situatie care poate genera efecte adverse asupra afacerii si situatiei financiare a Societatii.

Desi poarta numele de Asociatia Locuitorilor Cartier Greenfield, din verificarile facute in iunie 2021, aceasta asociatie nu are reprezentativitate extinsa in Cartierul Greefield, fiind constituta in 2020 de 3 membri fondatori.

Urmatorul termen acordat in acest dosar este 19 noiembrie 2021.

## **25. CONTINGENTE(continuare)**

### ***iv) Litigiile initiate de Societate referitoare la proiectului rezidential Lomb din Cluj-Napoca***

Societatea si o societate detinuta 100% de acesta (Clearline Development & Management SRL – „Clearline”) sunt implicati in doua litigii impotriva Municipiului Cluj-Napoca, in legatura cu un contract de asociere incheiat in 2007 pentru dezvoltarea proiectului rezidential Lomb in Cluj-Napoca.

In ambele litigii Societatea si respectiv Clearline solicita recuperarea de la Municipiul Cluj-Napoca a unor sume de bani investite in scopul realizarii proiectului imobiliar.

In cadrul dosarului 79/1285/2012 Societatea a solicitat recuperarea sumei de 4.786.324 lei debit pincipal plus penalitati de 2,238,738 lei. Cererea de chemare in judecata a fost respinsa de catre Tribunalul Cluj, iar dosarul se afla in etapa apelului, in fata Curtii de Apel Cluj.

Urmatorul termen acordat in acest dosar este 23 noiembrie 2021.

Litigiul initiat de Clearline, prin care a solicitat recuperarea sumei de aprox. 17 milioane lei se afla in fata Tribunalului specializat Arges, in prima faza procesuala, in etapa administrarii probelor.

Urmatorul termen acordat in acest dosar este 25 noiembrie 2021.

## **26. ENTITATI AFILIATE**

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

**Filialele Societatii**

Filialele Societatii si natura activitatii lor sunt prezentate in cele ce urmeaza:

	<u>Tara de origine</u>	<u>Obiectul de activitate</u>
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara
Actual Invest House SRL	Romania	Administrare proprietati
Bergamot Developments SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara
Bergamot Developments Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara
Impact Finance Developments SRL	Romania	Activitati secundare intermediarilor financiare
Greenfield Copou Residence SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara
Greenwise Developments SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara
Greenfield Property Management SRL	Romania	Administrare proprietati

Tranzactiile si soldurile cu entitatile afiliate la si pentru perioada incheiata la 30 septembrie 2021.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

**26. ENTITATI AFILIATE (continuare)**

<b>Vanzarea de bunuri si servicii</b>	<b>Tranzactii la 30 septembrie 2021</b>	<b>Sold la 30 septembrie 2021</b>
<b>Filiala</b>		
Actual Invest House	38	21
Clearline Development and Management	4	124
Bergamot Developments	485	2.315
Bergamot Developments Phase II	307	360
Impact Finance Developments	15	-
Greenfield Copou Residence	4	230
Greenfield Copou Residence Phase II	4	3
Greenfield Property	3	-
Greenwise Developments	4	3
<b>Total</b>	<b>864</b>	<b>3.061</b>
<b>Achizitii de bunuri si servicii</b>	<b>Tranzactii la 30 septembrie 2021</b>	<b>Sold la 30 septembrie 2021</b>
<b>Filiala</b>		
Actual Invest House	769	(59)
Clearline Development and Management	-	(1)
<b>Total</b>	<b>769</b>	<b>(60)</b>
<b>Imprumuturi acordate</b>	<b>Sold principal la 30 septembrie 2021</b>	<b>Sold dobanda la 30 septembrie 2021</b>
<b>Filiala</b>		
Clearline Development and Management	80	11
Bergamot Developments	18.164	158
Bergamot Developments Phase II	37.997	4.767
Greenfield Copou Residence	37.520	1.683
<b>Total</b>	<b>93.761</b>	<b>6.620</b>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 30 SEPTEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

**27. ENTITATI ASOCIATE**

	<u>Tara de origine</u>	<u>Obiectul de activitate</u>
Star Residence Invest SA.	Romania	Inchirierea bunurilor imobiliare

**Tranzactii cu entitatile asociate**

La 30 septembrie 2021, Societatea are de incasat de la Star Residence suma de 1.819.546 RON reprezentind TVA aferent bunurilor aduse ca aport la capitalul social.

Incepand cu data de 11 Octombrie ca urmare a vanzari pachetului de actiuni detinut de catre Societate in Star Residence, aceasta din urma nu mai este considerata entitate asociata.

Societatea a vandut 10.742.547 actiuni la valoarea nominala de 0,2 RON/actiune.Total pret incasat 2.148.509,40 RON

**28. EVENIMENTE ULTERIOARE**

Conducerea Societatii nu considera ca exista evenimente ulterioare semnificative de la 30 septembrie 2021 pana la data aprobarii acestor situatii financiare individuale care ar necesita ajustarea lor.

- In data de 11 Octombrie 2021 Societatea a vandut restul de actiuni ( 10.742.547) detinute in Star Residence.
- In luna octombrie 2021 , Societatea a incheiat cu Libra Bank o noua linie de finantare in valoare de 2.3 mil EURO destinat nevoilor de dezvoltare ale companiei si proiectelor sale.
- In data de 30 Septembrie 2021, Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti a pronuntat Hotararea nr.9923, prin care a dispus urmatoarele:
  - Atribuirea catre Societate a unei suprafete de teren de 25.424 mp - lotul din partea de Nord (raportandu-ne la expertizele efectuate in dosar, Lotul 1 din Varianta 2 de parcelare);
  - Atribuirea catre Cefin a unei suprafete de teren de 50.848 mp - lotul central si lotul din Sud (raportandu-ne la expertizele efectuate in dosar, Lotul 2 si Lotul 3 din Varianta 2 de parcelare, fiecare in suprafata de 25.424 mp);
  - Obligarea Societatii la plata catre Cefin a unei sulte in cuantum de 1.418.540,64 EUR, in termen de 6 luni de la data ramanerii definitive a hotararii;
  - Obligarea Cefin la plata catre Impact a sumei de 3.708.054,53 RON, cu titlu de cheltuieli de judecata (2/3 din taxa de timbru si onorarii de avocat).

Hotararea este cu drept de apel in termen de 30 de zile de la comunicare. Hotararea s-a comunicat pe 19 Octombrie 2021. Pana la data raportarii nici una din parti nu a facut apel.

Situatiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 12 noiembrie 2021 si semnate in numele acesteia de catre:

---

**Constantin Sebesanu,**  
Director General

---

**Giani Iulian Kacic,**  
Director Financiar

---

**Iuliana Mihaela Urda,**  
Presedinte CA