IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE
LA DATA SI PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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

ÎMPREUNĂ CU RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

CONTINUT: **PAGINA:**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	1 – 5
SITUATIA POZITIEI FINANCIARE	6 – 7
SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	8
SITUATIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	9 – 10
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	11 – 12
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE	13 – 54

Deloitte Audit S.R.L.
Clădirea The Mark Tower,
Calea Griviței nr. 82-98,
Sector 1, 010735
București, România

Tel: +40 21 222 16 61
Fax: +40 21 222 16 60
www.deloitte.ro

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

Raport cu privire la situațiile financiare individuale

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare individuale ale societății IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. („Societatea"), cu sediul social în București, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 1553483, care cuprind situația poziției financiare la data de 31 decembrie 2020 și situația rezultatului global, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

2. Situațiile financiare la 31 decembrie 2020 se identifică astfel:

• Activ net / Total capitaluri proprii	637.083 mii RON
• Profit net al exercițiului financiar	69.247 mii RON

3. În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Societății la data de 31 decembrie 2020, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie individuale aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană.

Baza pentru opinie

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA"), Regulamentul (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul") și Legea nr. 162/2017 („Legea"). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea "Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în Romania, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspecte cheie ale auditului

5. Aspectele cheie ale auditului sunt acele aspecte care, conform raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare însemnătate în auditarea situațiilor financiare ale exercițiului curent. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului nostru al situațiilor financiare privite în ansamblu, și pentru formarea unei opinii asupra acestora, prin urmare, nu emitem o opinie separată asupra acestor aspecte.

Numele Deloitte se referă la organizația Deloitte Touche Tohmatsu Limited, o companie cu răspundere limitată din Marea Britanie, la firmele membre ale acesteia, în cadrul căreia fiecare firmă membră este o persoană juridică independentă. Pentru o descriere amănunțită a structurii legale a Deloitte Touche Tohmatsu Limited și a firmelor membre, vă rugăm să accesați www.deloitte.com/ro/despre.

Deloitte.

Aspectul cheie de audit	Cum a abordat auditul nostru aspectul
Evaluarea investițiilor imobiliare Conform notei 9 la situațiile financiare, Societatea deține investiții imobiliare înregistrate la o valoare de 456.768 mii lei la 31 decembrie 2020 (31 decembrie 2019: 383.285 mii lei). Investițiile imobiliare sunt reprezentate în principal de terenuri. Societatea aplică modelul valorii juste ulterior evaluării inițiale. Valoarea justă a investițiilor imobiliare este determinată pe baza evaluării efectuate de un evaluator independent cu experiență în domeniu. Orice modificări în valoarea justă sunt recunoscute în contul de profit și pierdere. Metoda de evaluare folosită de evaluatorul independent include date obținute din diverse surse, în funcție de tipul de activ, și implică judecăți și numeroase estimări. Pe piața din România, valorile efective ale tranzacțiilor imobiliare nu sunt publice și nu există un volum mare de tranzacții pe loturi mari de teren. Prin urmare, metoda comparării vânzărilor are limitări inerente, fiind nevoie de un nivel semnificativ de judecată pentru a fi aplicată. Datorită semnificației estimărilor și judecăților pe care le implică o evaluare în acest domeniu și având în vedere valoarea ridicată a investițiilor imobiliare, considerăm că evaluarea investițiilor imobiliare constituie un aspect cheie al auditului.	Procedurile noastre de audit cu privire la evaluarea de către conducere a investițiilor imobiliare au inclus: - evaluarea competențelor, a capabilităților și obiectivității evaluatorilor externi; - evaluarea metodologiilor și adecvarea ipotezelor cheie aplicate de evaluatorilor externi pe baza cunoștințelor noastre în domeniul imobiliar și apelând la experții interni în evaluare; - efectuarea unei comparații independente cu prețurile din piață, pentru active similare din aceeași piață; și - evaluarea prezentărilor de informații din bazele de evaluare, a ipotezelor cheie și a analizei de senzitivitate, inclusiv a modificărilor care au avut loc de anul anterior până în anul în curs, precum și a efectului asupra contului de profit și pierdere pentru anul în curs, în contextul cerințelor IFRS și al practicilor obișnuite din piață.

Alte informații – Raportul administratorilor

6. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea si prezentarea altor informații. Acele alte informații sunt prezentate într-un raport separat.

   Opinia noastră cu privire la situațiile financiare individuale nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm niciun fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

   În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

   În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare individuale, în opinia noastră:

a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;

b) Raportul Administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2020, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanța pentru situațiile financiare individuale

7. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

8. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.

9. Persoanele responsabile cu guvernanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare individuale, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

11. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.

- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.

- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.

- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare individuale sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.

- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare individuale, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.

- Obținem probe de audit suficiente și adecvate cu privire la informațiile financiare ale entităților sau activităților de afaceri din cadrul Societății, pentru a exprima o opinie cu privire la situațiile financiare. Suntem responsabili pentru coordonarea, supravegherea și executarea auditului Societății. Suntem singurii responsabili pentru opinia noastră de audit.

12. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanța, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

13. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanța o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.

14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanța, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare individuale din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, determinam că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

15. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor la data de 28 aprilie 2020 să auditām situațiile financiare ale IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de 1 an, acoperind exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020.

Deloitte.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Societății, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independenta față de entitatea auditată.

- Nu am furnizat pentru Societate **serviciile non-audit** menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Alina Mirea.

Alina Mirea, Partener de audit

Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF 1504

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. FA 25

Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102,
etajul 8 și etajul 9, Sector 1
București, România
17 martie 2021

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA POZITIE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	**8**	4.244	6.309
Imobilizări necorporale		136	128
Investiții imobiliare	**9**	456.768	383.285
Active financiare	**11**	58.340	56.191
Total active imobilizate		**519.488**	**445.914**
Active circulante			
Stocuri	**10**	147.927	201.787
Creanțe comerciale si alte creanțe	**12**	140.911	91.938
Numerar si echivalente de numerar	**13**	52.065	35.357
Total active circulante		**340.903**	**329.081**
Total active		**860.391**	**774.995**
CAPITALURI PROPRII SI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	**14**	272.464	281.907
Prime de capital		65.711	68.760
Rezerva din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		12.389	8.787
Acțiuni proprii	**15**	(2.675)	(7.771)
Rezultatul reportat		286.193	230.996
Total capitaluri proprii		**637.083**	**585.681**
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	**16**	148.396	115.723
Datorii comerciale si alte datorii	**17**	510	330
Impozit amânat	**23**	55.300	46.051
Total datorii pe termen lung		**204.206**	**162.105**

	Nota	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Datorii curente			
Împrumuturi	**16**	2.215	1.765
Datorii comerciale si alte datorii	**17**	16.220	24.537
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	**18**	667	907
Total datorii curente		**19.102**	**27.209**
Total datorii		**223.308**	**189.314**
Total capitaluri proprii si datorii		**860.391**	**774.995**

Sorin Apostol,
Director General

Giani Kacic,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda,
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	**19**	109.926	156.695
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		(67.656)	(83.266)
Profit brut		**42.270**	**73.429**
Venituri nete din chirii	**19**	1.297	72
Cheltuieli generale și administrative	**20**	(19.160)	(19.929)
Cheltuieli de comercializare		(3.004)	(3.871)
Amortizare		(704)	(745)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	**21**	(1.882)	(3.509)
Total alte venituri / cheltuieli		**(23.453)**	**(27.983)**
Castiguri din investitii imobiliare	**9**	64.328	144.559
Deprecierea activelor		(1.059)	253
Profit anual din operațiuni		**82.086**	**190.259**
Costuri financiare, net	**22**	1.995	(7.150)
Profit înainte de impozitare		**84.081**	**183.109**
Cheltuieli cu impozitul pe profit	**23**	(14.834)	(28.970)
Rezultatul perioadei		**69.247**	**154.139**
Total rezultat global atribuibil actionarilor societatii:		69.247	154.139
Total rezultat global aferent perioadei		**69.247**	**154.139**

Sorin Apostol,
Director General

Giani Kacic,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda,
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2020		**281.907**	**68.760**	**3.001**	**8.788**	**(7.771)**	**230.996**	**585.681**
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	69.247	69.247
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**69.247**	**69.247**
Tranzacții cu actionariiSocietății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	15	-	-	-	-	(9.610)	-	(9.610)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	(10.449)	(10.449)
Micsorare capital social prin anulare actiuni	14	(9.444)	(3.049)	-	-	12.492	-	-
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	2.214	-	2.214
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	3.601	-	(3.601)	-
Transfer rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2020		**272.464**	**65.711**	**3.001**	**12.379**	**(2.675)**	**286.193**	**637.083**

Sorin Apostol,
Director General

Giani Kacic,
Director Finaciar

Iuliana Mihaela Urda,
Presedinte CA

Notele ataște fac parte integrantă din aceste situații financiare.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2019		**285.330**	**68.760**	**3.064**	**730**	**(3.038)**	**94.020**	**448.866**
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	154.139	154.139
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	26	**26**
Total alte elemente ale rezultatului global		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**154.165**	**154.165**
Tranzacții cu actionarii Societății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	15	-	-	-	-	(8.156)	-	(8.156)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	(9.195)	(9.195)
Micsorare capital social prin anulare actiuni	14	(3.423)	-	-	-	3.423	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	8.058	-	(8.058)	-
Transfer rezerve		-	-	(63)	-	-	63	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2019		**281.907**	**68.760**	**3.001**	**8.788**	**(7.771)**	**230.996**	**585.681**

Sorin Apostol,
Director General

Giani Kacic,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda,
Presedinte CA

Notele ataște fac parte integrantă din aceste situații financiare.

	Nota	2020	2019
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare:			
Profit aferent perioadei		**69.247**	**154.139**
Ajustări pentru:			
Amortizarea activelor imobilizate		578	629
Amortizarea imobilizărilor necorporale		74	73
Deprecierea imobilizărilor corporale, net		1.975	(86)
Rezultat din cedarea activelor, net	**21**	(40)	(122)
Deprecierea stocurilor, net		17.157	4.596
Deprecierea creanțelor comerciale și a altor creanțe, net		(916)	(167)
Actiuni acordate salariatilor		2.214	-
Decontări legale			612
Modificări în valoarea justă a investițiilor imobiliare	**9**	(64.328)	(144.559)
Impozit pe profit	**23**	14.834	28.970
Schimbări nete în provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	**18**	(240)	306
Cheltuieli cu dobânda	**22**	7.825	9.095
Venituri din dobânzi	**22**	(6.432)	(4.450)
Diferențe de curs valutar, net	**22**	2.185	2.505
Alte venituri financiare	**22**	(5.573)	
Altele		53	(63)
Castig / pierdere din vanzarea de investitii imobiliare		-	(638)
Numerar generat in activitatea de exploatare inainte de modificări ale capitalului circulant		**(30.634)**	**(103.300)**
Stocuri		30.721	62.840
Creanțe comerciale si alte creanțe		(2.658)	11.014
Datorii comerciale si alte datorii		(19.427)	(11.557)
Numerar generat din activități de exploatare		**47.250**	**113.136**
Impozit pe profit plătit		(5.840)	(6.384)
Dobânzi plătite		(6.621)	(8.483)
Numerar net din activități de exploatare		**34.789**	**98.269**
Fluxuri de trezorerie din activități de investiții:			
Achiziții de imobilizări corporale și investiții imobiliare		(2.566)	(15.882)
Achiziții de imobilizări necorporale		(82)	(134)
Numerar net utilizat in activități de investiții		**(2.648)**	**(16.016)**

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	2020	2019
Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare:			
Dividende plătite	14	(10.448)	(9.094)
Rambursări de împrumuturi		(19.349)	(69.816)
Încasări din împrumuturi		51.631	41.030
Împrumuturi acordate entităților afiliate		(40.156)	(41.654)
Rambursare imprumuturi acordate entitatilor afiliate		4.662	14.117
Achiziții de noi acțiuni		(9.610)	(8.156)
Vanzarea de investitii financiare		7.867	-
Altele		(30)	-
Numerar net din (utilizat in) activități de finanțare		**(15.433)**	**(73.573)**
Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar		**16.708**	**8.681**
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie		**35.357**	**26.676**
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	**13**	**52.065**	**35.357**

Sorin Apostol,
Director General

Giani Kacic,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda,
Presedinte CA

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZA

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

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

Structura actionariatului la 31 decembrie 2020 si 31 decembrie 2019 este prezentata in Nota 14.
Societatea controlează mai multe entități și întocmește situații financiare consolidate. Conform Legii nr. 24/2017, aceste entități trebuie să întocmească și situații financiare individuale.

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

	Tara de inregistrare	Natura activitatii	% actionariat la 31 decembrie 2020	% actionariat la 31 decembrie 2019
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%

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, Societateaa 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 2020, activitatea Impact Constructor&Developer a constat in principal in dezvoltatea proiectului rezidential Greenfield din Bucuresti si Boreal Plus din Constanta.

2. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

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

Consiliul de administrație este alcătuit din 5 membri:

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

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

2. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE (continuare)

Managementul executiv al Companiei

La data de 29.01.2020 Consiliul de Administrație al Impact a decis numirea dlui. Apostol Sorin în funcția de Director General al Societății, pe o perioada de 6 (sase) luni, incepand cu data de 01.02.2020, cu posibilitatea de numire permanenta. Acesta l-a înlocuit pe dl. Bogdan Ionut Oslobeanu, care a cerut Societatii incetarea mandatului pentru a urma alte oportunitati de cariera, incepand cu data de 31.01.2020. La data de 27.07.2020 Consiliul de Administrație al Impact a decis prelungirea mandatului de Director General al dlui. Apostol Sorin, pe o perioada de 12 (doisprezece) luni.

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

3. BAZELE INTOCMIRII

Aceste situatii financiare au fost intocmite in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara adoptate de catre Uniunea Europeana („IFRS UE"). Situațiile financiare individuale sunt disponibile pe website-ul companie și cel al Bursei de Valori București odată ce sunt aprobate de Consiliul de Administrație și Adunarea Generală a Acționarilor.

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

Principiul continuității activității

Compania a pregătit prognoze, inclusiv anumite aspecte sensitive, ținând cont de principalele riscuri de afaceri, la nivelul companiei și al grupului Impact. Luând în considerare aceste prognoze, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare ale companiei și structura capitalului oferă atât facilitățile necesare, cât și indicatorii necesari pentru a permite Companiei să își desfășoare activitatea cel puțin în următoarele 12 luni. În consecință, situațiile financiare au fost întocmite pe baza principiului continuitatii activitatii.

Compania a făcut o evaluare inițială a riscurilor și incertitudinilor. Prin urmare, conducerea a avut în vedere diferite scenarii, luând în considerare următoarele:

- Vânzări și pre-vânzări
- Preturi
- Evoluții proiecte imobiliare
- Numerar și finanțare externă

La data emiterii acestor situații financiare, Compania a înregistrat vânzări pentru 47 de apartamente în Greenfield Băneasa si Luxuria Domenii Residence (dezvoltat prin intermediul unei subsidiare) (adică pentru perioada aferentă lui 2021) și avea un stoc de 225 de apartamente pre-vândute pentru Greenfield Baneasa, Luxuria Domenii Residence si Boreal Plus.

O parte din prevânzările menționate anterior sunt preconizate să fie convertite în vânzări în 2021, asigurând o încasare constantă a companiei pentru a sprijini activitatea acesteia și a continua proiectele începute în cadrul Grupului Impact (Greenfield Plaza, Greenfield – Cartier Teilor, Constanța Boreal Plus și Luxuria faza B) împreună cu numerarul nerestricționat la nivelul Grupului Impact de 13,8 milioane EUR la 15 martie 2021.

3 BAZELE INTOCMIRII (continuare)

În ceea ce privește pre-vânzările, compania se așteaptă la o crestere a semnificativă a volumului datorita proiectelor pe care compania le deruleza in prezent: Greenfield Cartierul Teilor (Fazele 1 si 3); Greenfield Panoramic 1 si 2; Luxuria Domenii Residence Faza B; Boreal Plus Constanta (Faza 1) si din a doua jumatate a anului si Greenfield Copou Iasi – prima faza. Compania este în proces de obținere a autorizațiilor de construire pentru Greenfield Copou Iasi și în diferite etape de negociere cu constructorii și băncile de finanțare pentru acest proiect. De asemnea Compania considera ca un imbold serios in viata companiei este si constructia Greenfield Plaza (un complex multifunctional care va cuprinde zone de SPA (cu zone de relaxare si 2 piscine), sali de fitness si terenuri de sport, zone comerciale (inclusiv una de marime mare pentru un important retalier de pe piata romanesca)). Compania a intrat intr-un parteneriat cu Primaria Sector 1 Bucuresti pentru constructia unei gradinite si a unei scoli publice de stat , compania cedand in acest sens catre primarie terenul aferent acestor noi constructii care vor deservi intregul complex Greenfield. Constructia Greenfield Plaza este programata a fi gata in luna Octombrie 2021.

În ceea ce privește prețurile de vânzare, Compania consideră că acestea sunt in linie cu piata si nu crede ca in acest an vor fi ajustari majore descendente a prețurilor. Aprobarea prin lege la finalul anului trecut a majorarii plafonului pentru TVA 5% la 140.000 euro va conduce la o revitalizarea a acestui sector, chiar daca Guvernul a luat masura de a pune in practica a acesteia cu o intarziere de 1 an (incepand cu anul 2022).

În ceea ce privește finanțarile, in primele 2 luni ale anului 2021 Compania a rambursat una din finantarile pentru proiectul Luxuria faza A2 si v-a rambursa pana in august si cel de-al doilea credit de finantare de la aceeasi banca pentru faza A1.De asemenea, Impact este in negocieri avansate pentru finantarea Greenfield Plaza, Faza 1 din Cartierul Teilor si Boreal Plus faza 1 Restul proiectelor incepute sunt deja finantate.

In 2021 Compania a depus documentatie pentru obtinerea de finantare prin fonduri europene pentru faza 4-5 din Greenfield Teilor.

Compania monitorizeaza cu atentie evolutia pandemiei de Covid-19. Impactul acestei pandemii in activitatea de baza nu a fost semnificativ in anul 2020. 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 prognozate ale economiei de catre Guvern vor constitui o baza solida pentru pentru dezvoltare Companiei in anii urmatori. Impact Developer & Contractor continuă să-și îndeplinească obligațiile pe care le are și, prin urmare, continuă să aplice principiul contabil bazat pe continuitatea activitatii.

4. MONEDA FUNCTIONALA SI DE PREZENTARE

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

(a) Moneda străină

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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

(b) Imobilizări corporale

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

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

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

Terenul nu se amortizează.

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

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

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

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

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

(c) Imobilizări necorporale achiziționate separate

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(d) Investiții imobiliare

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

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

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

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

(e) Stocuri

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

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

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

(f) Creanțe comerciale și de altă natură

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

- **Derecunoașterea activelor financiare**

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(g) Numerar si echivalente de numerar

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

(h) Capitalul social

- **Acțiuni ordinare**

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.

(j) *Acțiuni proprii*

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

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

(k) Împrumuturi

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

- **Costurile îndatorării**

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

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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

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

(l) Datorii comerciale și de altă natură

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

- **Derecunoașterea datoriilor financiare**

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

(m) Provizioane

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

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

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

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

(n) Venituri

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

(i) Venituri din vanzarea de proprietati rezidentiale

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

(ii) Venituri din refacturarea utilitatilor

Veniturile din 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 reprezintă suma impozitului plătit în prezent și impozitul amânat.

- **Impozitul curent**

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

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

- **Impozitul amânat**

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

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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

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

(p) Plata pe bază de acțiuni

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

(q) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor

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

(r) Contracte de leasing operational

Compania 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.

Compania aplica o singura abordare de recunoastere si masurare pentru toate leasingurile, cu exceptia leasingurilor pe termen scurt si a activelor de valoare mica. Compania 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 Compania recunoaste deptul 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 remasurarare 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 data de inceput excluzand orice beneficii de leasing primite. Dreptul de utilizare a activelor este amortizat liniar pe durata cea ma mica dintre periada 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 Companiei 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 asemena scopul deprecierii.

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

La data de inceput a leasingului, Compania 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 Companie 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, Compania utilizeaza rata de imprumut incrementala 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 diminuata 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 sa 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 17 Datorii comerciale si alte datorii.

(s) Datorii contingente

O datorie contingentă este:

(a) o obligație potențială apărută ca urmare a unor evenimente anterioare și a cărei existență va fi confirmată doar de apariția sau neapariția unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu sunt în totalitate controlate de Grup; sau

(b) o obligație curentă apărută ca urmare a unor evenimente anterioare, dar care nu este recunoscută deoarece:

i. este improbabil că pentru decontarea acestei obligații vor fi necesare ieșiri de resurse încorporând beneficii economice; sau

ii. valoarea obligației nu poate fi evaluată suficient de credibil.

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

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

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(t) Evenimente ulterioare

Evenimentele care au avut loc după data de raportare la 31 decembrie 2020, care furnizează informații suplimentare despre condițiile predominante la data raportării (evenimente de ajustare), sunt reflectate în situațiile financiare.

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

(u) Raportarea pe segmente

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

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

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

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

(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare a investițiilor imobiliare

Evaluarea investițiilor imobiliare și a imobilizărilor corporale.

Societatea a obtinut un raport emis de o societate internațională de evaluare, Colliers Valuation and Advisory S.R.L., care stabileste valorile de piata estimate pentru investitiile imobiliare ale Societății, proprietatile dezvoltate pentru vanzare si imobilizarile corporale in starea lor actuala. Ultima evaluare a investitiilor imobiliare a fost la 31 decembrie 2020. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, calificată profesional, care deține calificarea profesională relevantă recunoscută și experiență recentă în ceea ce privește amplasările și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai bună utilizare a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

Pe piața din România, valorile efective ale tranzacțiilor imobiliare nu sunt publice și nu există un volum mare de tranzacții pe loturi mari de teren. Prin urmare, metoda comparării vânzărilor are limitări inerente, fiind nevoie de un nivel semnificativ de judecată pentru a fi aplicată.

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

- selectarea terenurilor comparabile cu scopul de a determina „prețul ofertat” considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ

- valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul ofertat pentru a reflecta prețurile tranzacțiilor și diferențele în ceea ce privește amplasarea și starea.

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

Datele de intrare cheie sunt rezumate în nota 8. Evaluarea este foarte sensibilă la aceste variabile, iar ajustările acestor intrări ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate. O analiza de senzitivitate a celor trei active cheie este prezentata mai jos:

Activ	Impactul asupra evaluarii incluse in bilantul la 31 decembrie 2020 si castigul din investiții imobiliare inregistrat in contul de profit si pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a pretului pe metrul patrat	
Teren Greenfield Baneasa	- 10.389 mii RON	+ 10.389 mii RON
Teren Barbu Vacarescu	- 6.870 mii RON	+ 6.870 mii RON
Teren Blv. Ghencea - Timisoara	- 5.295 mii RON	+ 5.295 mii RON

Conducerea acceptă că evaluarea valorii juste a portofoliului de terenuri al Companiei, realizată de catre Colliers Valuation and Advisory S.R.L, poate duce la încasări diferite dintr-o vânzare care poate fi diferita de valoarea contabilă.

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

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

- Pentru proiectele Ghencea și Barbu Vacarescu, in anul 2019 managementul a considerat că restricțiile legale privind utilizarea bunurilor sunt o indicație a modificării folosinței. În mod constant, aceste active sunt reclasificate în investitii imobiliare și înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.

- Pentru o parte din terenul din Greenfield conducerea consideră că o posbila dezvoltare nu va incepe - in urmatorii trei/patru ani de la data bilanțului. În consecință, aceste active continuă să fie contabilizate la valoarea justă în cadrul investițiilor imobiliare.

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

(iii) Aspecte juridice

Conducerea Societății analizează periodic situația tuturor litigiilor aflate în derulare și, după consultarea Consiliului de administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor în situațiile financiare individuale. Aspectele juridice cheie sunt prezentate la Nota 26.

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

(iv) Alocarea costurilor

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

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

(v) Efectele pandemiei de Coronavirus

Compania monitorizează de un an îndeaproape efectele pandemiei Coronavirus și efectele acesteia asupra pieței imobiliare și asupra mediului economic din țară și va ajusta strategia companiei pentru a minimiza impactul pandemiei și a respecta angajamentele sale față de clienți, finanțatori și acționari. Anumite judecăți în ceea ce privește efectele pandemiei sunt prezentate in nota 2.

7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

În anul curent, Societatea a aplicat o serie de amendamente la IFRS emise de Consiliul International pentru Standarde de Contabilitate (IASB) care sunt obligatorii pentru perioada contabilă care începe la sau după 1 ianuarie 2020.

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

- **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 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 situațiilor 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 situațiilor financiare ale Grupului.

7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ 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 Ratelor 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 situațiilor financiare ale Grupului.

În 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 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.

7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ 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 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. 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 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 situațiilor financiare ale Companiei.

7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ 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.

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

8. IMOBILIZARI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri si clădiri	Mașini, echipamente si mijloace de transport	Mobilier si instalatii	Active aflate in constructie	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2020	**16.129**	**2.989**	**1.154**	**278**	**20.550**
Achizitii	1.269	88	65	347	1.769
Transferuri	-	-	-	-	-
Cedări	50	26	5	340	421
Modificări în valoarea justă ca urmare a reevaluării	(53)	-	-	-	(53)
Sold la 31 decembrie 2020	**17.295**	**3.050**	**1.214**	**286**	**22.687**
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2020	**10.825**	**2.406**	**1.010**	**-**	**14.241**
Amortizarea in cursul anului	1.080	216	58	-	630
(Reluarea)/Pierderi din depreciere	2.058	-	-	-	2.058
Amortizarea acumulată a cedărilor	25	25	1	-	33
Sold la 31 decembrie 2020	**13.937**	**2.598**	**1.066**	**-**	**16.895**
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2020	**5.305**	**582**	**144**	**278**	**6.309**
La 31 decembrie 2020	**3.358**	**453**	**148**	**286**	**4.244**

8. IMOBILIZARI CORPORALE (continuare)

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri si clădiri	Mașini, echipamente si mijloace de transport	Mobilier si instalatii	Active aflate in constructie	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2019	**13.013**	**2.937**	**1.118**	**1.034**	**18.101**
Achizitii	4.490	76	36	108	4.710
Transferuri	-	-	-	-	-
Cedări	1.374	23	-	863	2.260
Modificări în valoarea justă ca urmare a reevaluării	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2019	**16.129**	**2.989**	**1.154**	**278**	**20.550**
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2019	**10.633**	**2.120**	**945**	**-**	**12.902**
Amortizarea in cursul anului	304	304	65	-	674
(Reluarea)/Pierderi din depreciere	(86)	-	-	-	(86)
Amortizarea acumulată a cedărilor	27	18	-	-	45
Sold la 31 decembrie 2019	**10.825**	**2.406**	**1.010**	**-**	**14.241**
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2019	**4.001**	**806**	**173**	**1.034**	**5.629**
La 31 decembrie 2019	**5.305**	**582**	**144**	**278**	**6.309**

9. INVESTITII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizare	2020	2019
Sold la 1 ianuarie	**383.285**	**217.113**
Intrări prin cheltuieli ulterioare	3.504	12.300
Intrări prin transfer	5.981	95.381
Iesiri prin transfer	-	(85.130)
Cedări	(330)	(939)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	64.328	144.559
Sold la 31 decembrie	**456.768**	**383.285**

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

Principalele terenuri din investitii imobiliare

Activ	31 decembrie 2020		31 decembrie 2019	
	mp	mii RON	mp	mii RON
Teren Greenfield Baneasa (Bucuresti)	210.209	207.789	197.085	165.779
Teren Barbu Vacarescu (Bucuresti)	26.322	137.399	26.322	118.503
Teren Blv. Ghencea – Timisoara (Bucuresti)	258.925	105.908	258.925	95.286
Total	**495.456**	**451.096**	**482.332**	**379.568**

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

Avand in vedere cele de mai sus, Societatea considera ca la sfarsitul anului 2019 existau dovezi suficiente ca utilizarea viitoare a terenului este incerta si, astfel, terenul trebuie clasificat ca si investitii si nu ca stocuri, in conformitate cu prevederile IAS 40 privind “terenurile detinute pentru o utilizare viitoare in prezent nedeterminata”.

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri in Nota 26.

Procesele de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2020 de către profesioniștii independenți de la Colliers Valuation and Advisory S.R.L., evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiența privind amplasarea și natura proprietăților evaluate.

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

9. INVESTITII IMOBILIARE (continuare)

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 considerată corespunzătoare date fiind ajustările aplicate datelor observate pentru terenuri comparabile și evaluări de construcții. Aceste ajustări se bazează pe amplasament și stare, nefiind direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelul 2 la nivelul 3 în timpul exercițiului financiar.

Tehnici de evaluare

Urmatorul tabel prezinta tehnicile de evaluare folosite pentru determinarea valorii juste a cladirilor si terenurilor.

Activ	Principalii parametrii la 31 decembrie 2020	Principalii parametrii la 31 decembrie 2019
Teren Greenfield Baneasa	● Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 170 EUR/mp pana la 300 EUR/mp ● Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -30% reducere la +40% premium	● Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 98 EUR/mp pana la 200 EUR/mp ● Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -25% reducere la +45% premium
Teren Barbu Vacarescu	● Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 1.327 EUR/mp pana la 2.600 EUR/mp ● Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -5% pana la -50% ● Aditional, o rată de discount suplimentară de 4% a fost aplicata pe o perioadă de 2 ani pentru a ține cont de aspectele actuale ale litigiilor	● Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 1.327 EUR/mp pana la 2.500 EUR/mp ● Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -20% pana la -50% ● Aditional, o rată de discount suplimentară de 4% a fost aplicata pe o perioadă de 3 ani pentru a ține cont de aspectele actuale ale litigiilor
Teren Blv. Ghencea - Timisoara	● Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 100 EUR/mp pana la 150 EUR/mp ● Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -3% pana la -30%	● Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 70 EUR/mp pana la 120 EUR/mp ● Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -3% pana la -20%

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2020 a terenurilor gajate este în valoare de 153.133 mii RON (31 decembrie 2019: 165.209 mii RON).

10. STOCURI

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Produse finite și produse destinate revânzării	14.587	64.685
Proiecte rezidențiale:		
- Terenuri	97.042	121.925
- Costuri de dezvoltare și construcție	36.298	15.177
	147.927	**201.787**

Stocurile sunt reprezentate de:

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Proiect rezidențial Greenfield	110.650	174.615
Teren si costuri de dezvoltare Constanta	31.591	21.877
Alte stocuri	5.686	5.295
	147.927	**201.787**

Terenurile cu o valoare contabilă de 97.042 mii RON la 31 decembrie 2020 (2019: 121.925 mii RON) constau din terenuri deținute de Societate pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale si infrastructura, în principal în București, precum și terenuri pe care Societatea intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 14.587 mii RON la 31 decembrie 2020 (2019: 64.685 mii RON) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Societate.

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2020 a stocurilor de produse finite gajate este de 7.325 mii RON.

11. ACTIVE FINANCIARE

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Interese în entități afiliate si asociati	66.473	64.323
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate si asociatii	(8.133)	(8.133)
	58.340	**56.190**

11. ACTIVE FINANCIARE (continuare)

Societatea deține interese în următoarele entități afiliate si asociati:

	31 decembrie 2020			
	Procent deținere	Valoarea brută	Depreciere	Valoare contabilă
Actual Invest House	6.23%	110	(110)	-
Clearline Development and Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developments	99%	41.791	-	41.791
Bergamot Developments Phase II	99%	1	-	1
Impact Finance	99%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	99%	1	-	1
Total entitati afiliate		**64.324**	**(8.133)**	**56.192**
Star Residence	22%	2.149	-	2.149
Total asociati		**2.149**	**-**	**2.149**
Total afiliati si asociati		**66.473**	**(8.133)**	**58.340**

	31 decembrie 2019			
	Procent deținere	Valoarea brută	Depreciere	Valoare contabilă
Actual Invest House	6.23%	110	(110)	-
Clearline Development and Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developments	99%	41.791	-	41.791
Bergamot Developments Phase II	99%	1	-	1
Impact Finance	99%	1	-	1
		64.323	**(8.133)**	**56.190**

Clearline Development și Management SRL dețin restul de 93.77% în Actual Invest House S.R.L.

a) Actual Invest House S.R.L, o societate care oferă servicii de administrare pentru noile proiecte rezidențiale.

b) Clearline Development and Management S.R.L. (fosta Lomb SA) este compania de proiect prin care IMPACT urma să dezvolte un proiect rezidențial in Cluj-Napoca, in parteneriat cu autoritatea locala. Pentru investițiile făcute de Clearline Development & Management S.R.L. în realizarea proiectului Lomb din Cluj, compania de proiect are un litigiu (vezi nota 26) în valoare de 17.053 mii RON, plus dobândă legală, dosar care este în prezent pe rolul Tribunalului Argeș, în prezent desfășurându-se expertiza contabila din dosar.

c) Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care începând cu anul 2018 a dezvoltat un ansamblu rezidențial 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.

11. ACTIVE FINANCIARE (continuare)

d) Bergamot Developments Phase II S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care urmează să dezvolte faza a II-a (130 apartamente) a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence, alcătuită din 13.618 de metri pătrați, construiți pe un teren de 5.769 mp.

e) Impact Finance & Developments S.R.L. are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările de case. Impact Finance & Developments colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe.

f) Greenfield Copou Residence S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate a fost infiintata in decembrie 2019.

g) Star Residence Invest S.A., o societate care are obiect principal de activitate inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare unde Impact detine 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 data de 23 decembrie 2020, 77,62% din partile sociale ale Star Residence SRL au fost cedate unor investitori privati (a se vedea Nota 27).

12. CREANTE COMERCIALE SI ALTE CREANTE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31-Dec-20	**31-Dec-19**	**31-Dec-20**	**31-Dec-19**
Creante comerciale	3.970	9.256	-	-
Creanțe împotriva entităților afiliate	127.067	83.093	-	-
Debitori diverși	(613)	(737)	-	-
Creanțe împotriva Statului	1.044	(82)	-	-
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	4.847	408	-	-
Alte creante	4.596	-	-	-
	140.911	**91.938**	**-**	**-**

Societatea a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare de 2.384 mii RON (2019: 3.692 mii RON).

La 31 decembrie 2020, societatea nu a avut creanțe comerciale și alte creanțe gajate.
Creanțele comerciale includ suma de 1.040 mii RON (2019: 3.719 mii RON) cu privire la contractele cu clienții pentru vânzarea de locuințe.

13. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 decembrie 2020	**31 decembrie 2019**
Conturi curente	52.048	35.346
Numerar	8	4
Avansuri de numerar	9	7
	52.065	**35.357**

Societatea deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 331 mii RON reprezintă numerar restricționat. În plus, valoarea contabilă a numerarului și echivalentelor de numerar gajate la bănci la 31 decembrie 2020 este de 125 mii RON si 28 mii EUR.

14. CAPITAL SOCIAL

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Capital subscris varsat	265.000	274.444
Ajustari ale capitalului social (hiperinflatie)	7.464	7.463
	272.464	**281.907**

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

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
	%	*%*
Gheorghe Iaciu	59.41%	56.82%
Andrici Adrian	15.98%	15.43%
SWISS CAPITAL	12.53%	12.22%
Alti actionari	12.08%	15.53%
	100%	**100%**

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

În conformitate cu actul constitutiv al societății, la AGA din data de 28.04.2020 s-a decis reducerea capitalului social de la 274.443.532 RON, cu 9.443.532 RON, prin reducerea numărului de acțiuni, de la 274.443.532 acțiuni la 265.000.000 acțiuni, ca urmare a anulării unui număr de 9.443.532 acțiuni proprii, achiziționate de companie.

Dividende

In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2020, Societatea a declarat dividende in valoare de 10.449 mii RON aferente exercitiului financiar 2019 si a plătit dividende acționarilor săi in valoare de 10.448 mii RON.

15. ACȚIUNI PROPRII

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

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

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

La 31 decembrie 2020, Societatea are în sold 2.578 mii de acțiuni proprii la un preț mediu de 1,0869 RON / acțiune cu o valoare contabila de 2.675 mii RON (2019: 7.771 mii RON). În 2020, Societatea a acordat un numar de 1.205 mii acțiuni angajaților si membrilor CA.

16. IMPRUMUTURI

Aceasta nota furnizeaza informatii cu privire la termenii contractuali ai imprumuturilor purtatoare de dobanda ale Societății, evaluate la cost amortizat. Pentru mai multe informatii cu privire la expunerea Societății la riscul de rata a dobanzii, riscul valutar si riscul de lichiditate, a se vedea Nota 24.

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	-	-
Obligațiuni emise	148.396	115.723
	148.396	**115.723**
Datorii pe termen scurt		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	-	-
Împrumuturi pe termen scurt	2.215	1.765
	2.215	**1.765**

Termenii si scadentele împrumuturilor

Termenii si condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului, in moneda originala	Sold la 31 decembrie 2020	Sold la 31 decembrie 2019
Împrumuturi					
Credit Value Investments	EUR	10.01.2022	12.000	59.896	58.586
Bursa de Valori Bucuresti S.A	EUR	12.12.2022	12.525	58.225	58.902
Obligatiuni de tip plasament privat	EUR	24.12.2026	6.581	32.093	-
Total obligatiuni				**150.214**	**117.488**
Libra Internet Bank	RON	17.06.2021	19.700	397	-
Total imprumuturi bancare				**397**	**-**
Total				**150.611**	**117.488**

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

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100 de mii euro si o valoare nominală totală de 12.000 mii EUR, emise în formă materială, către doua fonduri de investitii administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 si sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătibilă de două 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.Obligațiunile sunt garantate în principal cu o ipoteca imobiliară de prim rang ce acoperă obligațiile rezultând din Obligațiuni, până la valoarea maximă garantată de 18.000 mii EUR (optsprezece milioane de euro), constituită asupra a sapte loturi de teren cu o suprafață totală de 154.308 mp situate în București, Sector 1, România, aflate în proprietatea exclusivă a Societății, precum și asupra accesoriilor acestora. Societatea are o opțiune de răscumpărare anticipată a Obligațiunilor, care poate fi exercitată începând cu cea de-a doua dată de plată a dobânzii, cu condiția ca valoarea minimă răscumpărată să fie de cel puțin 1.000 mii

16. IMPRUMUTURI (continuare)

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

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

In decembrie 2020, Societatea a desfasurat o noua emisiune de obligatiuni de tip Plasament Privat in valoare de 6.58 mEUR cu o rata de dobanda fiza 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 vor fi listate pe Piata Reglementata a BVB in prima jumatate a anului 2021.

Toti indicatorii financiari prevazuti in contractele de imprumuturi obligatare pe termen lung au fost indepliniti la 31 decembrie 2020.

17. DATORII COMERCIALE SI ALTE DATORII

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Datorii pe termen lung		
Garanții	510	330
	510	**330**
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	3.373	3.225
Avansuri primite de la clienti	6.086	1.721
Dividende de plata	200	199
Datorii in relatie cu parti afiliate	67	275
Alte datorii	6.494	19.117
	16.220	**24.537**

Informații cu privire la expunerea Societății la riscul valutar si la riscul de lichiditate aferent datoriilor comerciale si altor datorii, sunt prezentate in nota 23.

Veniturile recunoscute în exercițiul financiar curent, care au fost incluse în soldul avansurilor primite de la clienți reportate la începutul perioadei au fost în valoare de 9.813 mii RON (2019: 6.136 mii RON). În perioada de raportare curentă nu au existat venituri recunoscute aferente obligațiilor de îndeplinire respectate într-un exercițiu anterior.

18. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI

	Provizioane pentru litigii	Alte provizioane	Total
Sold la 1 ianuarie 2020	**319**	**588**	**907**
Provizioane constituite in cursul perioadei	-	391	391
Provizioane reluate in cursul perioadei	48	583	631
Sold la 31 decembrie 2020	**271**	**396**	**667**

19. VENITURI

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

	2020	2019
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	108.084	156.568
Alte venituri	1.842	127
	109.926	**156.695**

Venituri nete din chirii	2020	2019
Venituri din chirii	442	396
Venituri din refacturarea utilităților	4.219	3.984
Cheltuieli din exploatare legate direct de proprietățile închiriate	(3.364)	(4.308)
	1.297	**72**

20. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	2020	2019
Consumabile	373	452
Servicii prestate de terti	7.353	7.437
Costuri cu personalul	11.434	12.040
	19.160	**19.929**

21. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	2020	2019
Alte venituri din exploatare	(1.731)	(3.727)
Cheltuieli cu chiriile	439	541
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	(40)	(122)
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	(39)	187
Alte cheltuieli din exploatare	3.253	6.630
	1.882	**3.509**

22. COSTURI/VENITURI FINANCIARE

	2020	2019
Cheltuieli cu dobânzile	7.647	9.095
Venituri din dobânzi	(6.432)	(4.450)
Rezultat din schimbul valutar	2.185	2.505
Câștig la cedarea filialelor	(4.725)	-
Rezultat net din vanzarea de investitii financiare	(671)	-
	(1.995)	**7.150**

23. IMPOZIT PE PROFIT

(i) Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	2020	2019
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	9.249	21.042
Impozit pe profit curent	5.582	7.928
Total cheltuieli cu impozitele	**14.834**	**28.970**

(ii) Reconcilierea cotei de impozitare efective

	2020		2019	
Profit înainte de impozitare		**84.081**		**183.109**
Impozitul pe profit calculat utilizând cota de impozitare locala a entității	-16%	(13.453)	-16%	(29.297)
Cheltuieli si ajustări nedeductibile	7%	6.230	15%	2.019
Venituri neimpozabile	9%	(7.611)	15%	(1.692)
Recunoașterea unor pierderi fiscale nerecunoscute anterior	-	-	-	-
	18%	**(14.834)**	**16%**	**(28.970)**

(iii) Diferente temporare cumulative ce genereaza impozit amanat

	31 decembrie 2020		31 decembrie 2019	
	Diferente temporare cumulative	**Datorii/ (creante) privind impozitul amanat**	**Diferente temporare cumulative**	**Datorii/ (creante) privind impozitul amanat**
Imobilizari corporale	(2.417)	(387)	(1.393)	(223)
Investitii imobiliare	365.207	58.433	312.855	50.048
Stocuri	(8.054)	(1.289)	(14.706)	(2.343)
Creante comerciale si alte creante	(5.005)	(801)	(4.838)	(774)
	349.731	**55.956**	**291.918**	**46.707**
Pierderi fiscale care au generat impozit amanat	(4.101)	(656)	(4.101)	(656)
	345.630	**55.300**	**287.817**	**46.051**

23. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

(i) Miscari in soldurile impozitului amanat

				Sold la 31 decembrie		
	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut in rezultatul curent	Recunoscut in alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
2020						
Imobilizari corporale	(223)	-	-	(223)	(223)	
Investitii imobiliare	50.048	9.249	-	59.296		59.297
Creante comerciale si alte creante	(774)	-	-	(774)	(774)	
Stocuri	(2.343)	-	-	(2.343)	(2.343)	
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Creante)/ datorii fiscale nete	**46.051**	**9.249**	-	**55.300**	**(3.996)**	**59.297**

				Sold la 31 decembrie		
	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut in rezultatul curent	Recunoscut in alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
2019						
Imobilizari corporale	(237)	14	-	(223)	(223)	-
Investitii imobiliare	28.311	21.737	-	50.048	-	50.048
Creante comerciale si alte creante	(801)	27	-	(774)	(774)	-
Stocuri	(1.608)	(735)	-	(2.343)	(2.343)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Creante)/ datorii fiscale nete	**25.009**	**21.042**	**-**	**46.051**	**(3.997)**	**50.048**

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Societatea este expusă 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 Societății pentru a compensa eficient oportunitatile si amenintarile.

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

(a) Riscul de credit

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

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

	Nota	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Creante comerciale si alte creante	11	140.911	91.938
Numerar si echivalente de numerar	13	52.065	35.357
		192.976	**127.295**

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

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

(a) Riscul de credit (continuare)

Expunerea maxima la riscul de credit aferenta creantelor comerciale si altor creante la data raportarii in functie de regiunea geografica a fost:

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Romania	140.911	91.938
	140.911	**91.938**

Situatia vechimii creantelor la data raportarii a fost:

	31 decembrie 2020			31 decembrie 2019		
	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea neta	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea neta
Neajunse la scadenta	133.608	-	133.608	91.998	-	91.998
Restante intre 1–30 de zile	210	-	210	710	-	710
Restante intre 31–90 de zile	2.803	-	2.803	278	-	278
Restante intre 91–120 de zile	3.832	-	3.832	(127)	-	(127)
Restante intre 121–365 de zile	221	(93)	128	25	-	25
Restante mai mari de un an	2.621	(2.291)	330	2.744	(3.692)	(948)
	143.295	**(2.384)**	**140.911**	**95.629**	**(3.692)**	**91.938**

Pierderile din depreciere la 31 decembrie 2020 sunt aferente unui numar de clienti care au indicat ca nu se anticipeaza ca vor avea capacitatea sa achite sumele datorate in principal din cauza conditiilor economice.

Societatea considera ca sumele pentru care nu s-au constituit provizioane si care sunt restante cu mai mult de 30 de zile vor fi incasate, in baza comportamentului istoric de plata si a unei analize amanuntite a ratingului de credit al clientilor in cauza.

Numerar si echivalente de numerar

La 31 decembrie 2020, Societatea a detinut numerar si echivalente de numerar in suma de 52.065 mii RON (31 decembrie 2019: 35.357 mii RON), reprezentand expunerea maxima la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul si echivalentele de numerar sunt mentinute cu banci si institutii financiare din Romania.

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

(b) Riscul de lichiditate

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

Urmatorul tabel prezinta scadentele contractuale reziduale ale datoriilor financiare la sfarsitul perioadei de raportare, inclusiv platile estimate de dobanda si excluzand impactul acordurilor de compensare:

	Valoare contabila	Total	Mai putin de 1 an	intre 1 si 2 ani	intre 2 si 5 ani	Peste 5 ani
31 decembrie 2020						
Imprumuturi	150.611	150.611	2.215	116.348	-	32.048
Datorii comerciale si alte datorii	16.730	16.730	16.220	510	-	-
	167.341	**167.341**	**18.435**	**116.858**	**-**	**32.048**
Estimari de dobanzi viitoare	**20.028**	**20.028**	**8.916**	**4.960**	**6.152**	**1.880**
Total	**187.369**	**187.369**	**27.351**	**121.818**	**6.152**	**1.880**

	Valoare contabila	Total	Mai putin de 1 an	intre 1 si 2 ani	intre 2 si 5 ani	Peste 5 ani
31 decembrie 2019						
Imprumuturi	117.488	117.488	1.765	115.723	-	-
Datorii comerciale si alte datorii	24.867	24.867	24.536	331	-	-
	142.355	**142.355**	**26.301**	**116.054**	**-**	-
Estimari de dobanzi viitoare	**19.092**	**19.092**	**6.866**	**6.866**	**3.360**	**-**
Total	**159.447**	**159.447**	**45.876**	**110.211**	**3.360**	**-**

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

(c) Riscul de piata

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

Riscul valutar

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

Rezumatul datelor cantitative prind expunerea Societății la riscul valutar raportat conducerii Societății in baza politicii de gestionare a riscului este urmatorul:

In mii RON

31 decembrie 2020

Active monetare	
Numerar si echivalente de numerar	48.024
	48.024
Datorii monetare	
Imprumuturi	150.214
	150.214
Expunere neta	**102.191**

31 decembrie 2019

Active monetare	
Numerar si echivalente de numerar	1.436
	1.436
Datorii monetare	
Imprumuturi	117.488
	117.488
Expunere neta	**116.052**

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. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

(c) Riscul de piata (continuare)

Principalele cursuri de schimb valutar utilizate in cursul anului au fost:

	31 decembrie 2020	Mediu pentru 2020	31 decembrie 2019	Mediu pentru 2019
EUR 1	4.8694	4.8371	4,7793	4,7452

Analiza de senzitivitate

O apreciere / depreciere cu 10% a leului fata de urmatoarele monede straine la 31 decembrie 2020 si 31 decembrie 2019 ar fi crescut profitul cu sumele indicate mai jos. Aceasta analiza este bazata pe variatiile cursurilor de schimb valutar pe care Societatea le considera posibile in mod rezonabil la sfarsitul perioadei de raportate. Aceasta analiza presupune ca toate celelalte variabile, in special ratele de dobanda, sa ramana constante si ignora orice impact al vanzarilor si achizitiilor preconizate.

	31 decembrie 2020			31 decembrie 2019		
	Valoare contabila	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabila	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active si datorii monetare EUR	(102.191)	10.219	(10.219)	(116.052)	11.605	(11.605)

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

Analiza de sensitivitate (continuare)

Riscul de rata a dobanzii

	31 decembrie 2020				31 decembrie 2019			
	Valoare contabila	Rata variabila	Rata fixa	Nepurtatoare de dobanda	Valoare contabila	Rata variabila	Rata fixa	Nepurtatoare de dobanda
Active monetare								
Creante comerciale si alte creante	140.911	-	140.911	-	91.938	-	-	91.938
Numerar si echivalente de numerar	52.065	-	52.065	-	35.357	-	29.903	5.454
	192.976	**-**	**192.976**	**-**	**127.295**	**-**	**29.903**	**97.392**
Datorii monetare								
Imprumuturi	150.611	397	150.214	-	117.488	-	117.488	-
Datorii comerciale si alte datorii	16.730	-	-	16.730	24.867	-	-	24.867
	167.341	**397**	**150.214**	**16.730**	**148.913**	**-**	**117.488**	**24.867**

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

La data raportarii, profilul expunerii la riscul de rata a dobanzii aferent instrumentelor financiare purtatoare de dobanda, raportat catre conducerea Societății a fost urmatorul:

	Valoare contabila	
	31 decembrie 2020	**31 decembrie 2019**
Instrumente cu rata fixa		
Active financiare	-	29.903
Datorii financiare	(150.214)	(117.488)
	(150.214)	**(87.585)**
Instrumente cu rata variabila		
Datorii	(397)	-
	(397)	**-**

Analiza de senzitivitate a valorii juste pentru instrumentele cu rata de dobanda fixa

Societatea nu înregistrează active financiare sau datorii financiare cu rată fixă la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, și nu desemnează instrumente derivate (swap pe rata dobânzii) ca instrumente de acoperire împotriva riscurilor în cadrul unui model de contabilitate de acoperire a riscului la valoarea justă. Prin urmare, o modificare a ratelor dobânzilor la data de raportare nu ar afecta rezultatul.

25. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 decembrie 2020, Societatea nu avea angajamente de capital contractate.

26. CONTINGENTE

Litigii

La data acestor situații financiare individuale, Societatea era implicata in litigii in curs, atât în calitate de reclamant, cât și de parat.

Conducerea Societății analizează în mod regulat statusul tuturor litigiilor aflate în curs de desfășurare și, în urma unei consultări cu Consiliul de Administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele angajate sau dezvăluirii acestora în Situațiile Financiare individuale.

Având in vedere informațiile existente, conducerea Societății considera ca nu exista litigii in curs semnificative, cu excepția litigiilor descrise mai jos.

26. CONTINGENTE (continuare)

a) Consiliul local al municipiului Cluj – Municipiul Cluj (in continuare „CLC")

Societatea si una dintre societatile afiliate, respectiv Clearline Development and Management SRL („Societatea de Proiect") sunt parti in doua dosare în contradictoriu cu Consiliul Local Cluj („CLC"). Litigiile au izvorat dintr-o relatie contractuala desfasurata in 2007, moment la care Societatea a încheiat un contract de investiții cu CLC, contract prin care CLC și Societatea urmau să dezvolte un proiect rezidențial, iar CLC urma să aduca aport terenul - „Proiectul Lomb". Societatea si Societatea de proiect solicita rambursarea sumelor provenite din investițiile realizate pentru proiectul Lomb la care CLC nu a contribuit cu teren, astfel Societatea aflandu-se in situația in care proiectul si veniturile ce puteau fi dobândite de pe urma acestuia, nu mai pot fi realizate.

Pe rolul Tribunalului Comercial Cluj a fost inregistrat dosarul 79/1285/2012 in cadrul caruia Societatea solicita rezilierea contractului-cadru nr. 55423/04.07.2007 incheiat intre CLC si Societate. In plus, Societatea solicita obligarea CLC la plata de despăgubiri în valoare de 4.630.914,13 lei si dobanzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului pana la achitarea efectiva a sumelor.

In anul 2020, la data de 23 decembrie 2020, Tribunalul Cluj a pronuntat urmatoarea solutie in Dosarul 79/1285/2012: respinge, ca neîntemeiată, cererea precizată formulată de Societate. Societatea a formulat apel care urmeaza a fi judecat de Curtea de Apel Cluj, la acest moment Societatea nepuntand estima durata procesului pana la obtinerea unei hotarari definitive.

Pe rolul Tribunalului Comercial Arges a fost inregistrat Dosarul 1032/1259/2012 in cadrul caruia, Societatea de proiect solicita obligarea CLC la plata de despagubiri estimate provizoriu la suma de 17.053.000 lei si dobanzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului pana la data formularii cererii de chemare in judecata, in suma estimata de 500.000 lei. In acest dosar, pana la data prezentei raportari, nu s-a pronuntat o hotararea judecatoreasca, partile fiind in stadiul administrarii de probe, incluzand expertize tehnice si contabile, care au fost succedate de obiectiuni si diverse cereri de completare ale partilor litigante. Pe baza primelor expertize efectuate, atat subsidiara Societatii, cat si Societatea, au inregistrat pierderi din depreciere a stocurilor pana la valorile stabilite prin expertizele deja efectuate, fara a inregistra active contingente.

b) Barbu Vacarescu

In 2014, Societatea a achizitionat 1/3 din titlul de proprietate pe 5 loturi de teren cu o suprafata totala de 78.970 mp, situata in Barbu Vacarescu, Bucuresti. Celelalte 2/3 din titlul de proprietate asupra loturilor au fost achizitionate de Cefin Real Estate Development BV ("Cefin").

Impact a intentat o acțiune în instanță împotriva Cefin Real Estate Development BV („Cefin") pentru dezmembrarea și identificarea în Cartea Funciară a terenului deținut de Impact în Barbu Văcărescu (2,6 ha). Impact și Cefin dețin un teren de aproximativ 10,5 ha, din care 2,6 ha sunt deținute de Impact, iar restul este deținut de Cefin.

In anul 2017 Impact a decis formulare unei actiuni privind iesirea din indiviziune cu privire la acest teren, in vederea individualizarii unui drept de proprietate exclusiv asupra unei suprafete de teren de aproximativ 2,6 ha. Actiunea face obiectul dosarului nr. 5642 /300/2017 inregistrat pe rolul Judecătoriei Sector 2 București. Judecata este in faza de fond, iar probatoriul de administrat este complex.

Pana la aceasta data s-au efectuat: expertiza topografica si expertiza geotehnica.

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

26. CONTINGENȚE (continuare)

b) Barbu Vacarescu (continuare)

La data prezentei raportari, este in desfasurare administratea probei cu expertiza evaluatorie. La momentul pronuntarii hotararii judectoresti, instanta va trebui sa procedeze la partajarea loturilor tinand cont de cotele de proprietate detinute de fiecare parte, dar si aspecte legate de localizarea, identificarea si evaluarea loturilor. Următorul termen este **16 aprilie 2021**.

Nu se așteaptă modificări semnificative în valoarea contabilă a activelor ca urmare a acestui dosar.

Consultați Nota 9 pentru detalii despre investiție.

c) Ghencea

În anul 2018, Societatea a formulat o actiune în contradictoriu cu Statul Român şi Primăria Municipiului București, in vederea constatarea existenţei dreptului de proprietate având ca obiect terenul în suprafață de 258.925,36 mp situat în Municipiul Bucureşti, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sectorul 6 (“Terenul”), astfel cum este identificat în documentația cadastrală nr. 6515/2/6/1, care a stat la baza intabulării în Cartea Funciară nr. 59472, deschisă la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sector 6.

Societatea a apreciat ca se impune formularea unei astfel de actiuni in vederea consolidarii titlului sau de proprietate asupra Terenului fata de imprejurarea ca titlul autorului inital, respectiv Titlului de proprietate nr. 68.401 emis de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Ilfov la data de 5 februarie 2004 in favoarea Institutului Pasteur S.A., a fost anulat de Judecatoria Sector 6 Bucuresti.

Actiunea face obiectul Dosarului nr. 5737/3/2018 inregistrat pe rolul Tribunalului Bucuresti.

La data de 22.11.2019, Tribunalul Bucuresti s-a pronuntat si a admis acţiunea formulată de Societate în contradictoriu cu Statul Român prin Ministerul Finanţelor Publice şi Municipiul Bucureşti. Astfel, Prin Hotararea nr. 2651, Tribunalul Bucuresti a constatat că Societatea are un drept de proprietate asupra Terenului. Hotărârea Tribunalului București putea fi atacata cu apel.

In cursul anului 2020, Statul Român şi Primăria Municipiului București au declarat apel impotriva Hotararii nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului Bucuresti. Apelul a fost solutionat de Curtea de Apel Bucuresti, care prin Decizia nr. 1246 din 06.10.2020, a respins apelurile ca nefondate. In consecinta, s-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.

Nu se așteaptă modificări semnificative în valoarea contabilă a activelor ca urmare a acestui dosar. Consultați Nota 9 pentru detalii despre investiție.

27. ENTITĂȚI AFILIATI

Filialele Societății

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

	Țara de origine	Obiectul de activitate
Clearline Development and Management S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Actual Invest House S.R.L.	România	Administrare proprietăți
Bergamot Developments S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Bergamot Developments Phase II S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Impact Finance Developments S.R.L.	România	Activități secundare intermedierilor financiare
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile afiliate la și pentru anii încheiați la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019.

	Tranzacții pentru anul încheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
Vânzarea de bunuri și servicii	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Filială				
Actual Invest House	50	1,602	10	7
Clearline Development and Management	6	12	121	61
Bergamot Developments	1.172	1,429	1.740	708
Bergamot Developments Phase II	6	6	-	0
Impact Finance Developments	31	52	2	8
Greenfield Copou Residence	6	-	316	1
	1.271	**3.102**	**2.189**	**786**

	Valoarea tranzacțiilor pentru anul încheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
Achiziții de bunuri și servicii	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Filială				
Actual Invest House	1.159	1.283	124	327
Impact Finance	6	18	1	3
	1.165	**1.301**	**125**	**330**

27. ENTITĂȚI AFILIATE (continuare)

Filialele Societății (continuare)

	Sold la 31 decembrie	
Împrumuturi acordate	**2020**	**2019**
Filială		
Clearline Development and Management	80	65
Bergamot Developments	56.526	56.758
Bergamot Developments Phase II	34.642	17.392
Impact Finance	-	85
Greenfield Copou Residence	18.546	
	109.794	**74.300**

	Sold la 31 decembrie	
Dobândă	**2020**	**2019**
Filială		
Clearline Development and Management	7	3
Bergamot Developments	7.847	5.212
Bergamot Developments Phase II	3.707	1.690
Greenfield Copou Residence	421	-
	11.983	**6.905**

Tranzacții cu entitățile asociate

La 31 decembrie 2020, Grupul are de incasat de la Star Residence suma de 1.827 reprezentind TVA aferent bunurilor aduse ca aport la capitalul social. De asemenea, Grupul a incasat in cursul anului, chirii in suma de 2.

Tranzacții cu membrii cheie ai conducerii

Remunerațiile personalului cheie de conducere cuprinde salarii și beneficiile aferente (contribuții sociale și medicale. șomaj și alte contribuții similare). Conducerea Societății este angajată pe bază de contract. Remunerațiile pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020 ale administratorilor și ale consiliului de administrație, care constituie personalul cheie de conducere al Grupului, sunt în valoare de 1.575 (31 decembrie 2019: 2.145).

Incepind cu decembrie 2019, Grupul a implementat o schema de remunerare pe baza de actiuni a managementului si a altor angajati pe o perioada de 1 an.

In decembrie 2019 conducerea Grupului a anuntat acordarea unei scheme de plati pe baza de actiuni ale Societatii catre angajati si membrii ai Consiliului de Administratie, durata planului fiind un an. La data anuntarii planului termenii si conditiile aferente au fost doar partial comunicate persoanelor vizate.

În decembrie 2020, Grupul a acordat un numar de 1.205 mii acțiuni angajaților si membrilor Consiliului de Administratie (din care 745 mii actiuni catre membrii Consiliului de Admistratie si managementului companiei) evaluate si inregistrate in contul de profit si pierdere la data acordarii in suma de 2.214 (1.88 lei/actiune).

Incepând cu luna septembrie 2020, compania a implementat o schemă de stimulare bazată pe acțiuni pentru management și alți angajați, incluzând un număr total de 0,5 milioane de acțiuni care vor fi acordate dupa o perioadă de 1 an in baza unor KPI's prestabiliti pentru obiectivele anului 2021.

27. ENTITĂȚI AFILIATE (continuare)

Tranzacții cu actionarii

In cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2020, Compania a declarat si a plătit dividende acționarilor săi in valoare de 10.448 (2019:9.195).

28. ENTITĂȚI ASOCIATE

La data de 7 octombrie 2020, Impact Developer & Contractor a infiintat o filiala, Star Residence SRL, al carei principal obiect de activitate principal este inchirierea de bunuri imobiliare. Capitalul social al filialei s-a constituit prin aportul in natura a unor investitii imobiliare aflate in patrimoniul Societatii. Investitiile imobiliare aduse ca aport au constat in 14 apartamente si 26 locuri de parcare avand o valoare contabila de 4.791. In vederea constituirii capitalului social al societatii nou infiintate evaluatorul Colliers a stabilit valoarea justa a aportului la valoarea de 9.610, rezultand un castig din aprecierea valorii juste de 4.819.

	Țara de origine	**Obiectul de activitate**
Star Residence Invest SA.	România	Inchirierea bunurilor imobiliare

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile asociate la și pentru anii încheiați la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019.

	Tranzacții pentru anul încheiat la 31 decembrie		**Sold la 31 decembrie**	
Vânzarea de bunuri și servicii	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Asociatii				
Star Residence Invest	2		1.926	-
	2		**1.926**	**-**

La data de 23 decembrie 2020, Grupul a vandut 77,62% din actiunile detinute in Star Residence catre o terta parte la valoarea de 8.123.

Situatia rezultatului perioadei pentru Star Residence pentru anul 2020 este prezentata mai jos:

	2020
Venituri	204
Cheltuieli	(61)
Rezultatul perioadei	**143**

29. REZULTATUL PE ACTIUNE

	2020	**2019**
Profit aferent perioadei	69.247	154.139
Numărul de actiuni ordinare la începutul si sfârșitul perioadei	265.000	274.444
Rezultat de baza pe actiune (lei/ actiune)	0,26	0,56

30. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Societății nu considera ca exista evenimente ulterioare semnificative la 31 decembrie 2020 pana la data aprobarii acestor situatii financiare individuale care ar necesita ajustarea lor.

Societatea prezinta urmatoarele evenimente ulterioare datei de 31 decembrie 2020 pana la data aprobarii acestor situatii financiare:

- Semnarea a doua contracte de imprumut cu First Bank pentru finantarea investitiei (5,92 milioane EUR) si a TVA-ului (4,5 milioane RON) aferente Ansamblului Panoramic din Greenfield Baneasa;

Situatiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 17 martie 2021 si semnate in numele acesteia de catre:

Sorin Apostol,
Director General

Giani Kacic,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda,
Presedinte CA