

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE
LA DATA ȘI PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020**

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

ÎMPREUNĂ CU RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

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

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

Raport cu privire la situațiile financiare consolidate

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare consolidate ale societății IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. și ale filialelor sale („Grupul”), cu sediul social în București, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 1553483, care cuprind situația consolidată a poziției financiare la data de 31 decembrie 2020 și situația consolidată a rezultatului global, situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii și situația consolidată a fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.
2. Situațiile financiare consolidate la 31 decembrie 2020 se identifică astfel:

• Activ net / Total capitaluri proprii	640.828 mii RON
• Profit net al exercițiului financiar	74.856 mii RON
3. În opinia noastră, situațiile financiare consolidate anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară consolidată a Grupului la data de 31 decembrie 2020, și performanța sa financiară consolidată și fluxurile sale de trezorerie consolidate 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 Grup, 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 România, 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 consolidate ale exercițiului curent. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului nostru al situațiilor financiare consolidate privite în ansamblu, și pentru formarea unei opinii asupra acestora, prin urmare, nu emitem o opinie separată asupra acestor aspecte.

Aspectul cheie de audit	Cum a abordat auditul nostru aspectul
<p>Evaluarea investițiilor imobiliare</p> <p>Conform notei 8 la situațiile financiare consolidate, Grupul deține investiții imobiliare înregistrate la o valoare de 457.706 mii lei la 31 decembrie 2020 (31 decembrie 2019: 384.223 mii lei). Investițiile imobiliare sunt reprezentate în principal de terenuri.</p> <p>Grupul 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Procedurile noastre de audit cu privire la evaluarea de către conducere a investițiilor imobiliare au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - evaluarea competențelor, a capacităților 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 sensibilitate, 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 și prezentarea altor informații. Acele alte informații sunt prezentate într-un raport separat.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare consolidate 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 consolidate 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 consolidate, 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 consolidate, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare consolidate sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare consolidate;
- 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 Grup și la mediul acestuia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare consolidate 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 guvernarea pentru situațiile financiare consolidate

7. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare consolidate 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 consolidate lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
8. În întocmirea situațiilor financiare consolidate, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Grupului 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 Grupul sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernarea sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Grupului.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare consolidate

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare consolidate, 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 cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare consolidate.
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 consolidate, 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 fraudă 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 Grupului.

- 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 Grupului 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 consolidate 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 Grupul să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
 - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare consolidate, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare consolidate 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 Grupului, pentru a exprima o opinie cu privire la situațiile financiare consolidate. Suntem responsabili pentru coordonarea, supravegherea și executarea auditului Grupului. Suntem singurii responsabili pentru opinia noastră de audit.
12. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernarea, 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 guvernarea 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 guvernarea, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare consolidate 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, determinăm 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 audităm situațiile financiare consolidate 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.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Grupului, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu am furnizat pentru Grup **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 CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)


	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	7	7.552	8.535
Imobilizări necorporale		136	143
Investiții imobiliare	8	457.706	384.223
Investiții contabilizate prin metoda punerii in echivalenta	9	2.158	-
Total active imobilizate		467.552	392.901
Active circulante			
Stocuri	10	434.741	430.725
Creanțe comerciale si alte creanțe	11	26.574	32.884
Numerar si echivalente de numerar	12	59.022	45.462
Total active circulante		520.337	509.071
Total active		987.889	901.972
CAPITALURI PROPRII SI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	13	272.464	281.907
Prime de capital		65.711	68.760
Rezerva din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		13.305	9.179
Acțiuni proprii	14	(2.675)	(7.771)
Rezultatul reportat		289.022	228.865
Total capitaluri proprii		640.828	583.941
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	15	167.457	138.813
Datorii comerciale si alte datorii	16	1.909	330
Impozit amânat	22	55.300	45.970
Total datorii pe termen lung		224.666	185.113

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	15	88.379	58.822
Datorii comerciale si alte datorii	16	33.349	73.189
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	17	667	907
Total datorii curente		122.395	132.918
Total datorii		347.061	318.031
Total capitaluri proprii si datorii		987.889	901.972

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



Sorin Apostol.
Director General



Gian Kaci.
Director Financiar




Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA


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

	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	18	204.397	156.681
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		(141.007)	(83.904)
Profit brut		63.390	72.777
Venituri nete din chirii		928	3
Cheltuieli generale și administrative	19	(21.865)	(20.859)
Cheltuieli de comercializare		(4.545)	(4.647)
Alte venituri/cheltuieli operationale	20	(3,629)	(1.607)
Amortizare	7	(1.738)	(927)
Profit din exploatare		32,541	44.740
Câștiguri din investiții imobiliare	8	64.328	144.559
Profit anual din operațiuni		96.869	189.299
Costuri financiare, net	21	(5.426)	(5.922)
Profit înainte de impozitare		91.443	183.377
Cheltuieli cu impozitul pe profit	22	(16.587)	(28.893)
Rezultatul perioadei		74.856	154.484
Total rezultat global atribuibil:			
Actionarilor societatii		74.856	154.484
Total rezultat global aferent perioadei		74.856	154.484
Rezultat pe actiune			
Rezultat de baza pe actiune (lei/ actiune)	29	0.28	0.56

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



Sorin Apostol.
 Director General



Gian Kacic.
 Director Financiar




Iuliana Mihaela Urda
 Presedinte CA


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

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2020		281.907	68.760	3.001	9.179	(7.771)	228.865	583.941
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	74.856	74.856
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-		
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	74.856	74.856
Tranzacții cu actionarii Societății								
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	14	(9.443)	(3.049)	-	-	12.492	-	-
Achiziție acțiuni proprii	14	-	-	-	-	(9.610)	-	(9.610)
Plăți pe bază de acțiuni	24	-	-	-	-	2.214	-	2.214
Contribuții și distribuții		(9.443)	(3.049)	-	-	5.096	-	(7.396)
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-	-	(10.449)	(10.449)
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	4.126	-	(4.126)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	(124)	(124)
Sold la 31 decembrie 2020		272.464	65.711	3.001	13.305	(2.675)	289.022	640.828

Situatiile financiare consolidate 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

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

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2019		285.330	68.760	3.072	3.462	(3.038)	89.222	446.808
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	154.484	154.484
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	154.484	154.484
Tranzacții cu actionarii Societății								
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	12	(3.423)	-	-	-	3.423	-	-
Achiziție acțiuni proprii	13	-	-	-	-	(8.156)	-	(8.156)
Contribuții și distribuții								
Dividende acordate proprietarilor Societății	12	-	-	-	-	-	(9.195)	(9.195)
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	8.058	-	(8.058)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	(71)	-	-	71	-
Transfer alte rezerve la rezultat reportat	12	-	-	-	(2.341)	-	2.341	-
Sold la 31 decembrie 2019		281.907	68.760	3.001	9.179	(7.771)	228.865	583.941

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



Sorin Apostol.
 Director General



Giani Kacic
 Director Financiar



Iuliana Mihaela Urda
 Presedinte CA

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare:			
	Type text here		
Profit aferent perioadei		74.856	154.484
Ajustări pentru:			
Amortizarea activelor imobilizate	7	1.648	838
Amortizarea imobilizărilor necorporale		89	89
Deprecierea imobilizărilor corporale. net	7	4.241	(85)
Rezultat din vanzarea participatiilor, net		(4.819)	-
Rezultat din cedarea activelor, net	20	(44)	43
Deprecierea stocurilor, net	20	(2.160)	-
Deprecierea creanțelor comerciale și a altor creanțe, net	20	61	107
Scoateri din gestiune, net	20	(2.057)	(3.921)
Modificări în valoarea justă a investițiilor imobiliare	8	(64.328)	(144.559)
Impozit pe profit	22	16.587	28.893
Schimbări nete în provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	17	(240)	305
Cheltuieli cu dobânda	21	6.427	2.749
Venituri din dobânzi	21	(239)	(196)
Diferențe de curs valutar, net	21	4.416	3.055
Numerar generat in activitatea de exploatare inainte de modificările capitalului circulant		34.438	41.802
Modificări in:			
Stocuri		(1.856)	(64.972)
Creanțe comerciale si alte creanțe		6.248	(6.097)
Datorii comerciale si alte datorii		(37.814)	39.493
Numerar generat din activități de exploatare		5.311	10.226
Impozit pe profit plătit		(7.192)	(5.891)
Dobânzi plătite		(6.134)	(2.510)
Numerar net din activități de exploatare		(8.015)	1.826
Fluxuri de trezorerie din activități de investiții:			
Achiziții de imobilizări corporale și investiții imobiliare		(18.288)	(15.882)
Achiziții de imobilizări necorporale		7	(48)
Încasări din vânzarea participatiilor detinute		8.123	
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale		87	493
Numerar net utilizat in activități de investiții		(10.071)	(15.437)

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare:			
Dividende plătite		(10.448)	(9.094)
Rambursări ale împrumuturilor		(113.884)	(36.393)
Încasări de împrumuturi		167.669	81.979
Achiziții de noi acțiuni		(7.396)	(8.156)
Acțiuni utilizate		-	-
Numerar net din (utilizat in) activități de finanțare		<u>35.941</u>	<u>28.333</u>
Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar		<u>13.560</u>	<u>14.722</u>
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	12	<u>45.462</u>	<u>30.740</u>
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	12	<u>59.022</u>	<u>45.462</u>

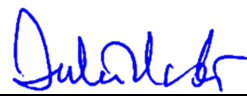
Situatiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 17 martie 2021 si semnate in numele acestuia de catre:



Sorin Apostol.
 Director General



Giani Kacic.
 Director Financiar



Iuliana Mihaela Urda
 Presedinte CA

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

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZA

Prezentele situatii financiare sunt situatiile financiare consolidate ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea” sau „Societatea mama”) si ale filialelor sale (denumite impreuna „Grupul”) la si pentru anul incheiat la 31 decembrie 2020.

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

Structura actionariatului la 31 decembrie 2020 si 31 decembrie 2019 este prezentata in Nota 13.

Situatiile financiare consolidate ale Societatii pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2020 cuprind Societatea si filialele sale (denumite impreuna cu Societatea “Grupul”) dupa cum urmeaza:

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

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

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

Societatea a detinut in cursul anului 100% din capitalul Star Residence SRL. La data de 23 decembrie 2020, Grupul a vandut 77,62% din participatia detinuta la Star Residence SRL catre terte parti (a se vedea Nota 31).

2. BAZELE INTOCMIRII

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

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

Principiul continuității activității

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

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

2 BAZELE INTOCMIRII (continuare)

Grupul 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, Grupul a înregistrat vânzări pentru 47 de apartamente în Greenfield Băneasa și 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 și Boreal Plus.

O parte din pre-vânzările 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.

În ceea ce privește pre-vânzările, Grupul se așteaptă la o creștere semnificativă a volumului datorită proiectelor pe care Grupul le derulează în prezent: Greenfield, Cartierul Teilor (Fazele 1 și 3); Greenfield Panoramic 1 și 2 , Luxuria Domenii Residence Faza B, Boreal Plus Constanta (Faza 1) și din a doua jumătate a anului Greenfield Copou Iasi – prima fază. Grupul 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 asemenea, Grupul consideră ca un împlinire serioasă în activitatea Grupului este și construcția Greenfield Plaza (un complex multifuncțional care va cuprinde zone de SPA (cu zone de relaxare și 2 piscine), sali de fitness și terenuri de sport, zone comerciale (inclusiv una de mare dimensiune pentru un important retailer de pe piața românească). Grupul a intrat într-un parteneriat cu Primăria Sector 1 București pentru construcția unei gardinite și școli publice de stat, Grupul cedând către primărie terenul aferent acestor noi construcții care vor deservi întregul complex Greenfield. Construcția Greenfield Plaza este programată a fi gata în luna octombrie 2021.

În ceea ce privește prețurile de vânzare, Grupul consideră că acestea sunt în linie cu piața și nu crede că în acest an vor fi ajustări majore descendente a prețurilor. Aprobarea prin lege la finalul anului trecut a majorării plafonului pentru TVA 5% la 140.000 euro va conduce la o revitalizare a acestui sector, chiar dacă Guvernul a luat măsura de a pune în practică această lege cu o întârziere de 1 an (începând cu 2022).

În ceea ce privește finanțările, în primele 2 luni ale anului 2021 Grupul a rambursat una din finanțările de la proiectul Luxuria faza A2 și va rambursa până în august și cel de-al doilea credit de finanțare de la aceeași bancă pentru faza A1. De asemenea, Impact Grup este în negocieri avansate pentru finanțarea Greenfield Plaza și Faza 1 din Cartierul Teilor și Boreal Plus faza 1. Restul proiectelor începute sunt deja finanțate.

În 2021 Compania a depus documentație pentru obținerea de finanțare prin fonduri europene pentru faza 4-5 din Greenfield Teilor.

Grupul monitorizează cu atenție evoluția pandemiei de Covid-19. În 2020, impactul acestei pandemii în activitatea de bază nu a fost semnificativ. Managementul estimează că odată cu noile vaccinuri aparute pentru stoparea acestui virus, evoluția pozitivă a situației pandemice prin scăderea numărului de cazuri, și evoluțiile încurajatoare prognozate ale economiei de către Guvern vor constitui o bază solidă pentru dezvoltarea Grupului în anii următori. Grupul continuă să-și îndeplinească obligațiile pe care le are și, prin urmare, continuă să aplice principiul contabil bazat pe continuitatea activității.

Situațiile financiare consolidate au fost întocmite în baza principiului continuității activității.

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

3. MONEDA FUNCTIONALA SI DE PREZENTARE

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

(a) Bazele consolidării

Situațiile financiare consolidate includ situațiile financiare ale societății și ale entităților controlate de Societate (filialele acesteia) până la data de 31 decembrie a fiecărui an. Controlul se realizează atunci când Societatea:

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

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

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

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

Pierderea controlului

Când Grupul pierde controlul asupra unei filiale, derecunoaste activele și datoriile filialei, precum și interese care nu controlează și alte elemente ale capitalurilor proprii ale filialei. Orice castig sau pierdere rezultată este recunoscută în contul de profit și pierdere. Orice detinere ramasă în fosta filială este măsurată la valoarea justă din momentul pierderii controlului sau măsurată prin metoda punerii în echivalență ca investiție în entități afiliate, după cum este cazul.

Investiții măsurate prin metoda punerii în echivalență

Investitiile masurate prin metoda punerii în echivalență ale Grupului constau în investiții în entități asociate. Entitățile asociate sunt acele entități asupra cărora Grupul exercită o influență semnificativă dar nu detine controlul asupra politicilor financiare și operaționale.

Entitățile asociate sunt contabilizate folosind metoda punerii în echivalență. Acestea sunt recunoscute inițial la cost, care include și costul tranzacțiilor. După recunoașterea inițială, în situațiile financiare consolidate, Grupul recunoaște proporțional profitul și pierderea, precum și alte elemente ale rezultatului global al entității asociate, până la data la care încetează influența semnificativă.

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(b) Moneda străină

Tranzacțiile în moneda străină sunt convertite în monedele funcționale ale entităților Grupului la cursurile de schimb valutare de la data tranzacției. Activele și datoriile monetare care la data raportării sunt exprimate în valută sunt convertite în moneda funcțională la cursul de schimb valutar din data respectivă. Castigurile sau pierderile din schimb valutar aferente elementelor monetare sunt calculate ca diferență între costul amortizat în moneda funcțională la începutul anului, ajustat cu valoarea dobânzii efective, plățile și încasarile realizate în cursul anului și costul amortizat în moneda străină convertit la cursul de schimb valutar de la sfârșitul anului.

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

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

(c) Imobilizări corporale

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

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

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

Terenul nu se amortizează.

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

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

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

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

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

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(d) 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, oricâre modificări ale estimării fiind contabilizate prospectiv. Imobilizările necorporale cu durată de viață utilă nedeterminată dobândite separat sunt înregistrate la cost minus pierderile acumulate din depreciere.

(e) Investiții imobiliare

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

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

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

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

(f) Stocuri

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

Evaluarea la data intrării în societate a stocurilor se face utilizând următoarele tehnici:

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

(g) Creanțe comerciale și de altă natură

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

Derecunoașterea activelor financiare

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

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(h) Numerar si echivalente de numerar

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

(i) Capitalul social

Acțiuni ordinare

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

Rascumpararea 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, netă de efectele fiscale, este recunoscută ca o reducere a capitalurilor proprii. Acțiunile 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 recunoscută ca o crestere a capitalurilor proprii iar surplusul sau deficitul inregistrat in urma tranzactiei este prezentat ca prima de emisiune.

(j) Dividende

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

(k) Acțiuni proprii

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

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

(l) Împrumuturi

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

Costurile îndatorării

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

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.

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(m) Datorii comerciale și de altă natură

Datoriile comerciale obișnuite nu sunt purtătoare de dobândă și sunt prezentate la valoarea nominală. Datoriile comerciale pe termen lung, în special cele legate de terenuri, sunt înregistrate la valoarea justă la

data achiziționării activului la care se referă. Reducerea la valoarea nominală este amortizată pe parcursul perioadei de creditare și înregistrată la costuri de finanțare. Valoarea contabilă a datoriilor comerciale și a altor datorii care sunt denumite în monedă străină este determinată în acea monedă străină și convertită la cursul spot la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

Derecunoașterea datoriilor financiare

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

(n) Contracte de leasing

Grupul analizează la început de contract măsura în care un contract este, sau conține un leasing. Anume, măsura în care contractul conferă dreptul de utilizare a unui activ identificabil pentru o perioadă de timp în schimbul contravalorii.

Grupul aplică o singură abordare de recunoaștere și măsurare pentru toate leasingurile, cu excepția leasingurilor pe termen scurt și a activelor de valoare mică. Grupul recunoaște datoriile de leasing pentru plățile de leasing și dreptul de utilizare a activelor reprezentând dreptul de utilizare a activului care stă la baza. i) Dreptul de utilizare a activelor Grupul recunoaște dreptul de utilizare a activelor la data de început a unui leasing (i.e. data la care activul care stă la baza este disponibil pentru a fi utilizat). Dreptul de utilizare a activelor este măsurat la cost excluzând amortizarea acumulată și pierderi din depreciere și ajustat pentru orice remasurare a datoriei de leasing. Costul dreptului de utilizare a activelor include suma datoriei de leasing recunoscute costuri directe inițiale înregistrate și plăți de leasing efectuate la sau înainte data de început excluzând orice beneficii de leasing primite. Dreptul de utilizare a activelor este amortizat liniar pe durata cea mai mică dintre perioada de leasing și durata de viață estimată a activelor, după cum urmează:

- Terenuri și clădiri: 1 -2 ani
- Alte echipamente: 1 -2 ani

Dacă dreptul de proprietate al unui activ închiriat este transferat Grupului la sfârșitul duratei de leasing sau costul reflectă exercitarea unei opțiuni de achiziție, amortizarea este calculată utilizând durata de viață estimată a activului. Durata contractului de leasing a fost considerată perioada irevocabilă a contractului de leasing, fără a lua în considerare opțiunea de prelungire. Dreptul de utilizare a activelor face de asemenea scopul deprecierei.

La data de început a leasingului, Grupul recunoaște datoriile de leasing măsurate la valoarea curentă a plăților de leasing ce urmează a fi făcute pe durata de leasing. Plățile de leasing includ plăți fixe (incluzând plăți fixe ca substanță) excluzând orice beneficii de leasing de primit, plăți de leasing variabile care depind de un indice sau o rată și sume așteptate a fi plătite conform garanției valorii reziduale. Plățile de leasing includ de asemenea prețul de exercitare al unei opțiuni de cumpărare care este rezonabil de sigur că va fi exercitată de către Grup și plăți ale penalităților pentru terminarea contractului de leasing, dacă durata de leasing reflectă opțiunea grupului de terminare a contractului de leasing. Plățile de leasing variabile care nu depind de un indice sau o rată sunt recunoscute drept cheltuieli în perioada în care evenimentul sau condițiile care determină plățile au loc.

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

Pentru calcularea valorii curente a platilor de leasing, Grupul utilizeaza rata de imprumut incrementală la data de inceput a leasingului pentru ca rata dobanzii implicite a leasingului nu este imediat determinabila. Ulterior datei de inceput, suma datoriei de leasing este marita pentru a reflecta acretia dobanzii si diminuată pentru platile de leasing efectuate. In plus, valoarea contabila a datoriei de leasing este remasurata daca exista o modificare, schimbare a duratei de leasing, o schimbare a platilor de leasing (schimbare a platilor viitoare rezultate dintr-o schimbare a unui indice 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 16 Datorii comerciale si alte datorii.

(o) Provizioane

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

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

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

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

(p) Venituri

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

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

(i) Venituri din vanzare de proprietati rezidentiale

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

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(ii) Venituri din refacturarea utilitatilor

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

(q) Impozitare

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

Impozitul amânat

Impozitul amânat este impozitul care se așteaptă să fie plătit sau recuperabil pe baza diferențelor dintre valorile contabile ale activelor și pasivelor din situațiile financiare și bazele fiscale corespunzătoare utilizate în calculul profitului impozabil și este contabilizat utilizând metoda pasivului bilanțier. Datoriile cu

impozitul amânat sunt, în general, recunoscute pentru toate diferențele temporare impozabile, iar activele privind impozitul amânat sunt recunoscute în măsura în care este probabil ca profiturile impozabile să fie disponibile, la care se pot aplica diferențe temporare deductibile.

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

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

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

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

(r) Plata pe bază de acțiuni

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

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(s) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor

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

(t) Datorii contingente

O datorie contingentă este:

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

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

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

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

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

(v) Raportarea pe segmente

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

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

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

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

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

(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare

Grupul a obținut un raport emis de o societate internațională de evaluare, Colliers Valuation and Advisory S.R.L. care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Grupului și proprietățile dezvoltate pentru vânzare în starea lor actuală 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 inclusiv stadiul disputelor legale descrise în Nota 26.

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 analiză de sensibilitate a celor trei active cheie este prezentată mai jos:

Activ	Impactul asupra evaluării incluse în bilanțul la 31 decembrie 2020 și castigul din investiții imobiliare înregistrat în contul de profit și pierdere a unei reduceri/(aprecieri) cu 5% a prețului pe metrul patrat	
Teren Greenfield land	- 10.389 mii RON	+ 10.389 mii RON
Teren Barbu Vacarescu land	- 6.870 mii RON	+ 6.870 mii RON
Teren Ghencea land	- 5.295 mii RON	+ 5.295 mii RON

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

(ii) Transferul de active la investiții imobiliare cât și de la investiții imobiliare

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

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

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

- Pentru proiectele Ghencea și Barbu Vacarescu, în 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 investiții imobiliare și înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.
- Pentru o parte din terenul din Greenfield, conducerea consideră că o posibilă dezvoltare nu va începe - în următorii 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 schimbării de utilizare a bunurilor, situațiile financiare ar fi putut fi semnificativ diferite ca urmare a abordării de metode diferite de evaluare a stocurilor și a investițiilor imobiliare.

(iii) Aspecte juridice

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

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

(iv) Alocarea costurilor

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

(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 în nota 2.

6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

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

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

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

• **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 dezvoltă politici contabile folosind Cadrul Conceptual cand niciun standard IFRS nu se aplica pentru o anumita tranzactie. Pentru cei care intocmesc situatii financiare si dezvoltă 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.

• **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.

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

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

În anul curent, au fost emise o serie de amendamente la IFRS de Consiliul Internațional pentru Standarde de Contabilitate (IASB) care nu sunt obligatorii și 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.

- **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 combinari 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.

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

- **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 chirile 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 chirile 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 Grupului.

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

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

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

7. IMOBILIZARI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri si clădiri	Mașini. echipamente si mijloace de transport	Mobilier si instalatii	Active aflate in construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2020	16.830	3.139	1.402	279	21.650
Achizitii	4.765	88	142	433	5.428
Transferuri	-	-	-	-	-
Cedări	(112)	(26)	(5)	(426)	(569)
Sold la 31 decembrie 2020	21.483	3.201	1.539	286	26.509
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2020	9.460	2.509	1.146	-	13.115
Amortizarea in cursul anului	1.274	252	122	-	1.648
(Reluare)/Pierderi din depreciere	4.241	-	-	-	4.241
Amortizarea acumulată a cedărilor	(20)	(25)	(2)	-	(47)
Sold la 31 decembrie 2020	14.955	2.736	1.266	-	18.958
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2020	7.370	631	256	279	8.535
La 31 decembrie 2020	6.528	465	274	286	7.552

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

7. IMOBILIZARI CORPORALE (continuare)

	Terenuri si clădiri	Mașini. echipamente si mijloace de transport	Mobilier si instalatii	Active aflate in constructie	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2019	13.884	2.934	1.416	1.034	19.268
Achizitii	4.501	228	-	108	4.837
Transferuri	(1.000)	-	-		(1.000)
Cedări	(555)	(23)	(14)	(863)	(1.455)
Sold la 31 decembrie 2019	16.830	3.139	1.402	279	21.650
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2019	9.188	2.190	1.038	-	12.416
Amortizarea in cursul anului	390	340	108	-	838
(Reluare)/Pierderi din depreciere	(85)	-	-	-	(85)
Amortizarea acumulată a cedărilor	(33)	(21)	-	-	(54)
Sold la 31 decembrie 2019	9.460	2.509	1.146	-	13.115
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2019	4.698	745	378	1.034	6.855
La 31 decembrie 2019	7.370	631	256	279	8.535

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

7. IMOBILIZARI CORPORALE (continuare)

Drepturi de utilizare a activelor

Mai jos sint prezentate valorile nete ale drepturilor de utilizare a activelor recunoscute si miscarile acestora in timpul anului, incluse in Terenuri si cladiri:

	Terenuri si cladiri
Sold la 1 ianuarie 2020	-
Achizitii	1,368
Amortizarea in cursul anului	(629)
Sold la 31 decembrie 2020	739

Valorile contabile ale datoriilor din contractele de leasing sint prezentate in Nota 16.

Sumele recunoscute in contul de profit si pierdere sint dupa cum urmeaza:

	2020	2019
Amortizare in cursul anului	629	-
Cheltuieli privind dobânzile aferente datoriilor de leasing	33	-
Total	662	-

8. INVESTITII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizare

	2020	2019
Sold la 1 ianuarie	384.223	217.113
Intrări prin cheltuieli ulterioare	3.504	12.300
Transfer din stocuri	5.981	95.379
Transfer în stocuri	(330)	(85.129)
Cedări	-	-
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	64.328	144.559
Sold la 31 decembrie	457.706	384.223

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

8. INVESTITII IMOBILIARE (continuare)

In anul 2019, Grupul 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 previzibil. Ca atare, Grupul 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, Grupul considera ca la sfarsitul anului 2020 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

Investitiile 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.

Ierarhia valorii juste

In baza datelor de intrare utilizate in tehnica de evaluare valoarea justa a investitiilor imobiliare a fost clasificata la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 31 decembrie 2020. Evaluarea este considerata 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

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

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

8. INVESTITII IMOBILIARE (continuare)

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

Activ	Principalii parametri la 31 decembrie 2020	Principalii parametri la 31 decembrie 2019
Teren Greenfield Baneasa	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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% ● Additional, 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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% ● Additional, 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 Blvd Ghencea- Timisoara	<ul style="list-style-type: none"> ● 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% 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 terenurilor gajate la 31 decembrie 2020 este 153.133 (31 decembrie 2019 este 165.209).

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

9. INVESTITII CONTABILIZATE PRIN METODA PUNERII IN ECHIVALENTA

Asociati

La 31 decembrie 2020, Grupul a contabilizat prin metoda punerii in echivalenta interesele de participare in Star Residence SRL in suma de 2.158 (2019: 0).

Star Residence SRL este o societate privata infiintata la 7 octombrie 2020 fiind detinuta 100% de catre societatea mama, al carei principal obiect de activitate este dezvoltarea imobiliara. 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 28). Star Residence este listata pe piata secundara a Bursei de Valori Bucuresti. Tabelul de mai jos prezinta informatiile financiare ale Grupului cu privire la investitia in asociata Star Residence.

	31 decembrie 2020
Costul investitiei	2.158
Cota parte aferenta Grupului din rezultatul din exploatare	-
Ajustare de valoare a investitiei	-
Valoarea contabila a investitiei	2.158

Informatiile financiare incluse in situatiile financiare individuale ale Star Residence sint prezentate mai jos:

	31 decembrie 2020
Active imobilizate	9.620
Active circulante	2.065
Datorii pe termen lung	-
Datorii curente	(1.928)
Active nete (100%)	9.757
Cota parte aferenta Grupului din activele nete (22.38%)	2.184

10. STOCURI

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Produse finite și produse destinate revânzării	205.981	64.011
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	130.470	173.004
- Costuri de dezvoltare și construcție	98.290	193.710
	434.741	430.725
Stocurile sunt reprezentate de:		
	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Proiect rezidențial Greenfield	110.656	174.615
Proiect rezidențial Luxuria	255.255	215.253
Teren și proiect Constanța	31.591	21.877
Alte stocuri	37.239	18.980
	434.741	430.725

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

10. STOCURI (continuare)

Terenurile cu o valoare contabilă de 130.470 la 31 decembrie 2020 (2019: 173.004) constau din terenuri deținute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructura, în principal în București, precum și terenuri pe care Grupul intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 205.978 la 31 decembrie 2020 (2019: 64.959) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2020 a stocurilor gajate este de 7.325 (a se vedea Nota 15).

11. CREANTE COMERCIALE SI ALTE CREANTE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Creante comerciale	8.417	9.369	-	-
Debitori diverși	1.038	2.218	-	-
Cheltuieli în avans	5.106	170	-	-
Creanțe împotriva Statului	6.395	12.568	-	-
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	5.618	8.558	-	-
	26.574	32.884	-	-

Grupul a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare de 1.529 (2019: 2.924).

Creanțele comerciale includ suma de 9.946 (2019: 9.369) cu privire la contractele cu clienții pentru vânzarea de locuințe.

La 31 decembrie 2020, Grupul nu a avut creanțe comerciale și alte creanțe gajate.

12. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Conturi curente	59.005	45.457
Numerar	11	4
Avansuri de numerar	6	1
	59.022	45.462

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 331 (31 decembrie 2019: 331) 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 și 28 mii EUR.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate în mii RON, dacă nu este indicat altfel)

13. CAPITAL SOCIAL

	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
Capital social	272.464	281.907
	272.464	281.907

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

	<u>31 decembrie 2020</u> %	<u>31 decembrie 2019</u> %
Gheorghe Iaciu	59.41%	56.82%
Andrici Adrian	15.98%	15.43%
SWISS CAPITAL	12.53%	12.22%
Alți acționari	12.08%	15.53%
	100%	100%

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

În conformitate cu actul constitutiv al societății mamă, 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 societatea mamă.

Dividende

În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2020, Grupul a declarat și a plătit dividende acționarilor săi în valoare de 10.448.

În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2019, Grupul a declarat și a plătit dividende acționarilor săi în valoare de 9.195.

14. ACȚIUNI PROPRII

	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
Sold la 1 ianuarie	7.771	3.038
Achiziție acțiuni proprii	9.610	8.156
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	(12.492)	(3.423)
Plăți pe bază de acțiuni	(2.214)	-
Sold la 31 decembrie	2.675	7.771

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

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

14. ACTIUNI PROPRII (continuare)

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

Rezerva de acțiuni proprii reprezintă costul acțiunilor societății mamă achiziționate pe piață, pentru a satisface opțiunile și cotele condiționate acordate în cadrul schemelor de plăți pe baza de acțiuni ale Grupului.

La 31 decembrie 2020, societatea mamă are în sold 2.578 mii de acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 2.675 mii RON (2019: 7.771 mii RON). În 2020, Grupul a acordat un număr de 1.205 mii acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație.

15. IMPRUMUTURI

Această notă furnizează informații cu privire la termenii contractuali ai împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Grupului, evaluate la cost amortizat. Pentru mai multe informații cu privire la expunerea Grupului la riscul de rată a dobânzii, riscul valutar și riscul de lichiditate, a se vedea Nota 23.

	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	19.060	23.091
Obligațiuni emise	<u>148.397</u>	<u>115.722</u>
	<u>167.457</u>	<u>138.813</u>
Datorii pe termen scurt		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	-	-
Împrumuturi pe termen scurt	<u>88.379</u>	<u>58.822</u>
	<u>88.379</u>	<u>58.822</u>

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate în mii RON, dacă nu este indicat altfel)

15. ÎMPRUMUTURI (continuare)

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului. în moneda originala	Sold la 31 decembrie 2020	Sold la 31 decembrie 2019
Împrumuturi obligatate					
Credit Value					
Investments	EUR	10.01.2022	12.000	58.226	58.586
				58.226	58.586
Bucharest Stock					
Exchange SA	EUR	12.12.2022	12.525	58.123	58.902
Obligatiuni de tip plasament privat	EUR	24.12.2026	6.000	32.048	-
				90.171	58.902
Împrumuturi bancare garantate					
UniCredit Bank	EUR	30.04.2021	17.841	9.741	55.292
UniCredit Bank	EUR	31.08.2021	20.696	76.423	21.579
Unicredit Bank	RON	31.08.2021	17.605	-	1.512
				86.164	78.382
Libra Bank	RON	17.06.2021	19.700	397	-
Libra Bank	EUR	22.09.2024	8.000	19.060	-
				19.457	-
Dobanda				1.818	1.765
				255.836	199.400

Rata dobânzii la care se împrumută societatea este între 5.3% și 7.05% pentru creditele în RON.

	Obligatiuni	Împrumuturi	Total
Sold la 1 ianuarie 2020	115.723	94.620	210.343
Trageri	35.287	132.382	167,669
Plati	(2.614)	(121.380)	(123,994)
Sold la 31 decembrie 2020	148.396	105.622	254.018

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

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

- a) Facilitatea 1 reprezintă un împrumut pentru dezvoltare, în valoare de 20.696 mii Eur care va fi utilizat de beneficiar pentru finanțarea / refinanțarea a maximum 65% din costul net de dezvoltare a proiectului. Această facilitate nu este o facilitate de tip revolving. Mecanismul de rambursare a fost negociat a fi platit 75-80% la plata finală de la client.
- b) Facilitatea 2 reprezintă un credit de tip revolving. în valoare de 17.605 care va fi utilizat de beneficiar pentru finanțarea plăților TVA.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate în mii RON, dacă nu este indicat altfel)

15. IMPRUMUTURI (continuare)

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

- a) Facilitatea 1 reprezintă un împrumut pentru dezvoltare, în valoare de 16.341 mii Eur care va fi utilizat de beneficiar pentru finanțarea / refinanțarea a maximum 65% din costul net de dezvoltare a proiectului. Această facilitate nu este o facilitate de tip revolving. Mecanismul de rambursare a fost negociat a fi platit 75-80% la plata finală de la client.
- b) Facilitatea 2 reprezintă un credit de tip revolving, în valoare de 6.989 care va fi utilizat de beneficiar pentru finanțarea plăților TVA.

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100 de mii euro și o valoare nominală totală de 12.000 mii EUR, emise în formă materială, către două fonduri de investiții administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI), care au acceptat Oferta la aceeași dată. Obligațiunile au fost oferite inițial la un preț al emisiunii de 98.400 euro pe obligațiune (respectiv 11.808 mii EUR per numărul total de Obligațiuni). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 și sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii, cu condiția ca la 42 de luni de la data emisiunii, Societatea să răscumpere în mod obligatoriu 50% din valoarea nominală a obligațiunilor. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătită de două ori pe an. În data de 01 februarie 2021, Grupul a semnat un acord de prelungire a maturității pentru suma de 6.000 mii euro până la data scadenței a obligațiunilor, 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 șapte 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 EUR.

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

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

În decembrie 2020, Societatea mama a desfășurat o nouă emisiune de obligațiuni de tip Plasament Privat în valoare de 6.580 mii EUR cu o rată de dobândă fixă de 6,4% p.a., platibilă semestrial. Obligațiunile au fost emise de Societatea mama cu data de 24 decembrie 2020, au o maturitate de 6 ani și vor fi listate pe Piața Reglementată a BVB în prima jumătate a anului 2021.

Totți indicatorii financiari prevăzuți în contractele de împrumuturi bancare pe termen lung au fost îndepliniți la 31 decembrie 2020.

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

16. DATORII COMERCIALE SI ALTE DATORII

	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
Datorii pe termen lung		
Garanții	508	330
Datorii aferente contractelor de leasing	<u>1.401</u>	<u>-</u>
	1.909	330
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	6.956	33.789
Avansuri primite de la clienți	18.262	19.837
Dividende de plătit	200	199
Datorii în relație cu părți afiliate	-	-
Alte datorii	<u>7.932</u>	<u>19.364</u>
	33.350	73.189
	35.259	73.519

Informații cu privire la expunerea Grupului la riscul valutar și la riscul de lichiditate aferent datoriilor comerciale și altor datorii, sunt prezentate în 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 19.837 (2019: 10.612). În perioada de raportare curentă nu au existat venituri recunoscute aferente obligațiilor de îndeplinire respectate într-un exercițiu anterior.

Datorii aferente contractelor de leasing

Grupul a încheiat contracte de leasing pentru spațiu sediu, închirieri echipamente și pentru tranzit acces auto necesare în cadrul activității sale. Contractele de leasing au o durată între 1 și 3 ani. Toate contractele de leasing au rate fixe.

Valoarea de piață a datoriilor aferente contractelor de leasing aproximează valoarea lor contabilă prezentată în tabelul de mai sus.

17. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI

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

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

18. VENITURI

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vânzări de proprietăți rezidențiale	202.122	156.568
Altele	<u>2.275</u>	<u>113</u>
	<u>204.397</u>	<u>156.681</u>

19. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Consumabile	473	705
Servicii prestate de terți	8.794	7.256
Costuri cu personalul	<u>12.598</u>	<u>12.898</u>
	<u>21.865</u>	<u>20.859</u>

20. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Alte venituri din exploatare	(1.933)	(4.534)
Cheltuieli cu chirile	624	677
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	(44)	43
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	(544)	186
Alte cheltuieli din exploatare	4.254	5.427
Deprecierea creanțelor comerciale, net	(61)	-
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	3.493	107
Deprecierea stocurilor, net	<u>(2.160)</u>	<u>85</u>
	<u>3.629</u>	<u>1.991</u>

21. COSTURI/VENITURI FINANCIARE

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cheltuieli cu dobânzile	6.427	2.749
Venituri din dobânzi	(239)	(196)
Rezultat din schimbul valutar	4.416	3.055
Câștiguri din cedarea de filiale	(4.819)	-
Alte (venituri)/cheltuieli financiare	<u>(359)</u>	<u>314</u>
	<u>5.426</u>	<u>5.922</u>

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

22. IMPOZIT PE PROFIT

(i) Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	9.330	20.961
Impozit pe profit curent	<u>7.257</u>	<u>7.932</u>
Total cheltuieli cu impozitele	<u>16.587</u>	<u>28.893</u>

(ii) Reconcilierea cotei de impozitare efective

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
Profit înainte de impozitare		<u>91.443</u>		<u>183.377</u>
Impozitul pe profit calculat utilizând cota				
de impozitare locala a entităţii	16%	(14.631)	16%	(29.340)
Cheltuieli si ajustări nedeductibile	6%	6.530	1%	2.139
Venituri neimpozabile	8%	(8.127)	1%	(1.692)
Recunoaşterea unor pierderi fiscale				
nerecunoscute anterior	-	(359)	-	-
	<u>18%</u>	<u>(16.587)</u>	<u>16%</u>	<u>(28.893)</u>

(iii) Diferente temporare cumulative ce genereaza impozit amanat

	<u>31 decembrie 2020</u>		<u>31 decembrie 2019</u>	
	<u>Diferente temporare cumulative</u>	<u>Datorii/ (creante) privind impozitul amanat</u>	<u>Diferente temporare cumulative</u>	<u>Datorii/ (creante) privind impozitul amanat</u>
Imobilizari corporale	(1.396)	(223)	(1.394)	(223)
Investitii imobiliare	371.223	59.396	312.901	50.064
Stocuri	(10.113)	(1.618)	(10.110)	(1.618)
Creante comerciale si alte creante	(4.899)	(784)	(4.898)	(784)
Active financiare	(5.088)	(814)	(5.086)	(814)
	<u>349.727</u>	<u>55.956</u>	<u>291.413</u>	<u>46.626</u>
Pierderi fiscal care au generat impozit amanat	(4.101)	(656)	(4.101)	(656)
	<u>345.626</u>	<u>55.300</u>	<u>287.312</u>	<u>45.970</u>

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

22. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

(iv) Miscari in soldurile impozitului amanat

	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut in rezultatul curent	Recunoscut in alte elemente ale rezultatului global	Sold la 31 decembrie		
				Net	Active	Datorii
2020						
Imobilizari corporale	(223)	-	-	(223)	(223)	-
Investitii imobiliare	50.065	9.330	-	59.396	-	59.396
Active financiare	(814)	-	-	(814)	(814)	-
Creante comerciale si alte creante	(784)	-	-	(784)	(784)	-
Stocuri	(1.618)	-	-	(1.618)	(1.618)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Creante)/ datorii fiscale nete	45.970	9.330	-	55.300	(4.095)	59.396
				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	29.948	20.930	-	50.064	-	50.064
Active financiare	(814)	-	-	(814)	(814)	-
Creante comerciale si alte creante	(801)	17	-	(784)	(784)	-
Stocuri	(1.618)	-	-	(1.618)	(1.618)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Creante)/ datorii fiscale nete	25.823	20.961	-	45.970	(4.094)	50.064

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

23. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE SI GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Grupul este expus la urmatoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

(a) Riscul de credit

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

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

	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
Creante comerciale si alte creante	10	26.574	32.884
Numerar si echivalente de numerar	11	59.022	45.462
		<u>85.596</u>	<u>78.346</u>

Creante comerciale si alte creante

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

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

Societatea stabileste o ajustare pentru depreciere care reprezinta estimarile sale cu privire la pierderile din creante comerciale, alte creante (vezi Nota 11)).

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

	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
Romania	26.574	32.884
	<u>26.574</u>	<u>32.884</u>

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

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

Pierderi din depreciere

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	19.516	-	19.516	31.744	-	31.744
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	(2.535)	86	3.018	(3.018)	-
	29.202	(2.628)	26.574	35.902	(3.018)	32.884

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.

Grupul 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, Grupul a detinut numerar si echivalente de numerar in suma de 59.022 (31 decembrie 2019: 45.462), reprezentand expunerea maxima la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul si echivalentele de numerar sunt mentinute cu banci si institutii financiare din Romania.

(b) Riscul de lichiditate

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

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

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

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

	<u>Valoare contabila</u>	<u>Total</u>	<u>Mai putin de 1 an</u>	<u>intre 1 si 2 ani</u>	<u>intre 2 si 5 ani</u>	<u>Peste 5 ani</u>
31 decembrie 2020						
Imprumuturi	255.836	255.836	88.379	116.349	19.060	32.048
Datorii comerciale si alte datorii	35.333	35.333	33.424	1.909	-	-
	291.169	291.169	121.803	118.258	19.060	32.048
Estimari de dobanzi viitoare	21.802	21.802	8.916	4.916	6.152	1.818
Total	312.897	312.897	130.645	123.174	25.212	33.866

	<u>Valoare contabila</u>	<u>Total</u>	<u>Mai putin de 1 an</u>	<u>intre 1 si 2 ani</u>	<u>intre 2 si 5 ani</u>	<u>Peste 5 ani</u>
31 decembrie 2019						
Imprumuturi	197.635	197.635	58.822	138.813	-	-
Datorii comerciale si alte datorii	73.519	73.519	73.189	330	-	-
	271.154	271.154	132.011	139.143	-	-
Estimari de dobanzi viitoare	17,092	17,092	6,866	6,866	3,360	-
Total	288,246	288,246	138,877	146,009	3,360	-

(c) Riscul de piata

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

Riscul valutar

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

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

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

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

31 decembrie 2020

Active monetare

Creante comerciale si alte creante	-
Numerar si echivalente de numerar	53,664
	<u>53,664</u>

31 decembrie 2020

Datorii monetare

Imprumuturi	255,439
Datorii comerciale si alte datorii	-
	<u>255,439</u>

Expunere neta	<u>(201,795)</u>
----------------------	-------------------------

31 decembrie 2019

Active monetare

Creante comerciale si alte creante	-
Numerar si echivalente de numerar	1.503
	<u>1.503</u>

31 decembrie 2019

Datorii monetare

Imprumuturi	189.745
Datorii comerciale si alte datorii	-
	<u>189.745</u>

Expunere neta	<u>(188.242)</u>
----------------------	-------------------------

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

(c) Riscul de piata (continuare)

Riscul valutar (continuare)

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

	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>Mediu pentru 2020</u>	<u>31 decembrie 2019</u>	<u>Mediu pentru 2019</u>
EUR 1	4,8694	4,8371	4,7793	4,7454

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

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

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	(201.795)	(20.179)	20.179	(188.242)	(18.824)	18.824

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

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

Analiza de sensibilitate (continuare)

Riscul de rata a dobanzii

	31 decembrie 2020			31 decembrie 2019			Nepurtatoare de dobanda
	Valoare contabila	Rata variabila	Rata fixa	Valoare contabila	Rata variabila	Rata fixa	
Active monetare							
Creante comerciale si alte creante	26.574	-	-	26.574	-	-	32.884
Numerar si echivalente de numerar	59.022	-	-	45.462	-	27.700	17.762
	85.596	-	-	78.346	-	27.700	50.646
Datorii monetare							
Imprumuturi	255.836	105.621	150.215	197.635	80.148	117.487	-
Datorii comerciale si alte datorii	35.259	-	-	73.519	-	-	73.519
	291.095	105.621	150.215	271.154	80.148	117.487	73.519

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

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

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

	Valoare contabila	
	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Instrumente cu rata fixa		
Active financiare	-	27.700
Datorii financiare	150.215	(117.487)
	(150.215)	(89.787)
Instrumente cu rata variabila		
Datorii	(105.621)	(80.148)
	(105.621)	(80.148)

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

Grupul 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.

Analiza de senzitivitate a fluxurilor de trezorerie pentru instrumentele cu rata variabila

O modificare a ratelor de dobanda cu 100 puncte de baza la data raportarii ar fi determinat cresterea sau descresterea capitalurilor proprii si a profitului sau pierderii cu 1.056 (2019: 801). Aceasta analiza presupune ca toate celelalte variabile, in special cursurile de schimb valutar, raman constante.

31 decembrie 2020	<i>Profit / (Pierdere)</i>	
	Creștere de 100 puncte procentuale	Scădere de 100 puncte procentuale
Instrumente cu rată variabilă	(1,056)	1,056

31 decembrie 2019	<i>Profit / (Pierdere)</i>	
	Creștere de 100 puncte procentuale	Scădere de 100 puncte procentuale
Instrumente cu rată variabilă	(801)	801

24. PLĂȚI PE BAZĂ DE ACȚIUNI

În decembrie 2019 conducerea Grupului a anunțat acordarea unei scheme de plăți pe baza de acțiuni ale Societății către angajați și membrii ai Consiliului de Administrație, durata planului fiind un an. La data anunțării planului termenii și condițiile aferente au fost doar parțial comunicate persoanelor vizate.

În decembrie 2020, Grupul a acordat un număr de 1.205 mii acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație evaluate și înregistrate în contul de profit și pierdere la data acordării în suma de 2.214 (1.88 lei/acțiune). Costul mediu suportat de Societatea mamă cu achiziționarea acestor acțiuni 1.675 (1.39 lei/acțiune).

25. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

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

26. CONTINGENȚE

Litigii

La data acestor situații financiare consolidate, Grupul era implicat în litigii în curs, atât în calitate de reclamant, cât și de parat.

Conducerea Grupului 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 consolidate.

Având în vedere informațiile existente, conducerea Grupului considera ca nu există litigii în curs semnificative, cu excepția litigiilor descrise mai jos.

a) Consiliul local al municipiului Cluj – Municipiul Cluj (în continuare „CLC”)

Societatea și una dintre societățile afiliate, respectiv Clearline Development and Management SRL („Societatea de Proiect”) sunt parti în două dosare în contradictoriu cu Consiliul Local Cluj („CLC”). Litigiile au izvorat dintr-o relație contractuală desfășurată în 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 aducă aport terenul - „Proiectul Lomb”. Societatea și Societatea de proiect solicita rambursarea sumelor provenite din investițiile realizate pentru proiectul Lomb la care CLC nu a contribuit cu teren, astfel Societatea aflându-se în situația în care proiectul și veniturile ce puteau fi dobândite de pe urma acestuia, nu mai pot fi realizate.

Pe rolul Tribunalului Comercial Cluj a fost înregistrat dosarul 79/1285/2012 în cadrul căruia Societatea solicită rezilierea contractului-cadru nr. 55423/04.07.2007 încheiat între CLC și Societate. În plus, Societatea solicită obligarea CLC la plata de despăgubiri în valoare de 4.630.914,13 lei și dobânzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului până la achitarea efectivă a sumelor.

În anul 2020, la data de 23 decembrie 2020, Tribunalul Cluj a pronunțat următoarea soluție în Dosarul 79/1285/2012: respinge, ca neîntemeiată, cererea precizată formulată de Societate. Societatea a formulat apel care urmează a fi judecat de Curtea de Apel Cluj, la acest moment Societatea nepunând estima durată procesului până la obținerea unei hotărâri definitive.

Pe rolul Tribunalului Comercial Argeș a fost înregistrat Dosarul 1032/1259/2012 în cadrul căruia, Societatea de proiect solicită obligarea CLC la plata de despăgubiri estimate provizoriu la suma de 17.053.000 lei și dobânzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului până la data formulării cererii de chemare în judecată, în suma estimată de 500.000 lei. În acest dosar, până la data prezentei raportări, nu s-a pronunțat o hotărârea judecătorească, partile fiind în stadiul administrării de probe, incluzând expertize tehnice și contabile, care au fost succedate de obiecțiuni și diverse cereri de completare ale partilor litigante. Pe baza primelor expertize efectuate, atât subsidiara Societății, cât și Societatea, au înregistrat pierderi din depreciere a stocurilor până la valorile stabilite prin expertizele deja efectuate, fără a înregistra active contingente.

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

26. CONTINGENȚE (continuare)

b) Barbu Vacarescu

În 2014, Societatea mama a achiziționat 1/3 din titlul de proprietate pe 5 loturi de teren cu o suprafață totală de 78.970 mp, situată în Barbu Vacarescu, București. Celelalte 2/3 din titlul de proprietate asupra loturilor au fost achiziționate de Cefin Real Estate Development BV ("Cefin").

Societatea mama a intentat un proces împotriva Cefin Real Estate Development BV („Cefin”) pentru divizarea și notarea în Cartea funciară a terenului deținut de Impact în Barbu Vacarescu (2,6 ha). Impact și Cefin dețin un teren de circa 10,5 ha, din care 2,6 ha sunt deținute de Impact și restul este deținut de Cefin. În dosar, s-a efectuat expertiza topografică și geotehnică la solicitarea Cefin.

În anul 2017 Impact a decis formularea unei acțiuni privind ieșirea din indiviziune cu privire la acest teren, în vederea individualizării unui drept de proprietate exclusiv asupra unei suprafețe de teren de aproximativ 2,6 ha. Acțiunea face obiectul dosarului nr.5642 / 300/2017 înregistrat pe rolul Judecătoriei Sector 2 București. Judecata este în faza de fond, iar probatoriul de administrat este complex.

Până la această dată s-au efectuat: expertiza topografică și expertiza geotehnică. Prin expertiza topografică, s-a urmărit în principal efectuarea unor propuneri de lotizare în natură, cotele de coproprietate și servitutile urbanistice și vecinătățile existente. Întrucât au fost identificate suprapuneri cadastrale între loturile ce au făcut obiectul expertizei topografice, s-a procedat la actualizarea cartilor funciare.

La data prezentei raportări, este în desfășurare administrarea probei cu expertiza evaluatorie. La momentul pronunțării hotărârii judecătorești, instanța va trebui să procedeze la partajarea loturilor ținând cont de cotele de proprietate deținute de fiecare parte, dar și aspecte legate de localizarea, identificarea și 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 8 pentru detalii despre investiție.

c) Ghencea

În anul 2018, Societatea a formulat o acțiune în contradictoriu cu Statul Român și Primăria Municipiului București, în vederea constatării existenței dreptului de proprietate având ca obiect terenul în suprafață de 258.925,36 mp situat în Municipiul București, 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 și Publicitate Imobiliară Sector 6.

Societatea a apreciat că se impune formularea unei astfel de acțiuni în vederea consolidării titlului sau de proprietate asupra Terenului față de împrejurarea că titlul autorului inițial, 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 în favoarea Institutului Pasteur S.A., a fost anulat de Judecătoria Sector 6 București.

Acțiunea face obiectul Dosarului nr. 5737/3/2018 înregistrat pe rolul Tribunalului București.

La data de 22.11.2019, Tribunalul București s-a pronunțat și a admis acțiunea formulată de Societate în contradictoriu cu Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice și Municipiul București. Astfel, Prin Hotărârea nr. 2651, Tribunalul București a constatat că Societatea are un drept de proprietate asupra Terenului. Hotărârea Tribunalului București putea fi atacată cu apel.

În cursul anului 2020, Statul Român și Primăria Municipiului București au declarat apel împotriva Hotărârii nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului București. Apelul a fost soluționat de Curtea de Apel București, care prin Decizia nr. 1246 din 06.10.2020, a respins apelurile ca nefondate. În consecință, s-a menținut Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului București ca temeinică și legală.

Decizia nr. 1246 din 06.10.2020 a Curții de Apel București va putea fi atacată cu recurs.

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate în mii RON, dacă nu este indicat altfel)

27. ENTITĂȚI AFILIAȚE

Tranzacții cu entitățile asociate

La 31 decembrie 2020, Grupul are de încasat de la Star Residence suma de 1.827 reprezentind TVA aferent bunurilor aduse ca aport la capitalul social.

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 Grupului 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).

Începând cu decembrie 2019, Grupul a implementat o schema de remunerare pe baza de acțiuni a managementului și a altor angajați pe o perioadă de 1 an. În decembrie 2020, Grupul a acordat un număr de 1.205 mii acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație evaluate și înregistrate în contul de profit și pierdere la data acordării în suma de 2.214 (1.88 lei/acțiune). (a se vedea Nota 24).

Începând cu luna septembrie 2020, Grupul 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 după o perioadă de 1 an în baza unor KPI's prestabiliti pentru obiectivele anului 2021.

Tranzacții cu acționarii

În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2020, Grupul a declarat și a plătit dividende acționarilor săi în valoare de 10.448 (2019:9.195) și a achiziționat acțiuni proprii în valoare de 9.610 (2019: 8.156), a se vedea Nota 14.

De asemenea Grupul a înregistrat vânzări de apartamente către acționari în suma de 2.850.

28. VANZAREA UNEI FILIALE

La data de 7 octombrie 2020, Grupul a înființat o filială, Star Residence SRL, al cărei principal obiect de activitate este dezvoltarea imobiliară. Capitalul social al filialei s-a constituit prin aportul în natură a unor investiții imobiliare aflate în patrimoniul Societății. Investițiile imobiliare aduse ca aport au constat în 14 apartamente și 26 locuri de parcare având o valoare contabilă de 4.791. În vederea constituirii capitalului social al societății nou înființate evaluatorul Colliers a stabilit valoarea justă a aportului la valoarea de 9.610, rezultând un câștig din aprecierea valorii juste de 4.819.

La data de 23 decembrie 2020, Grupul a vândut 77,62% din acțiunile deținute în Star Residence către o terță parte la valoarea de 8.123.

Situația rezultatului perioadei pentru Star Residence pentru anul 2020 este prezentată mai jos:

	<u>2020</u>
Venituri	204
Cheltuieli	<u>(61)</u>
Rezultatul perioadei	<u>143</u>

Profitul din filiala vândută în suma de 143 este atribuibil în totalitate acționarilor Grupului.

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

28 VANZAREA UNEI SUBSIDIARE (continuare)

Efectul vanzarii subsidiarei Star Residence asupra pozitiei financiare a grupului este prezentat mai jos:

Investitii imobiliare	5,244
Imobilizari necorporale	81
Creante comerciale si alte creante	1,792
Numerar si echivalente de numerar	(273)
Imprumuturi	1.818
Datorii comerciale si alte datorii	110
Active nete	5.462
Contravaloare primita in numerar	8.123
Castigul din vanzarea subsidiarei	
Contravaloare primita in numerar	8.123
Investiții contabilizate prin metoda punerii in echivalenta	2.158
Activ net derecunoscut	(5.462)
Câștigul din vânzarea subsidiarei	4.819
Investiții contabilizate prin metoda punerii in echivalenta	8.123
Activ net derecunoscut	(273)
Fluxuri nete de trezorerie din vânzarea subsidiarei	7.850

29. REZULTATUL PE ACTIUNE

	2020	2019
Profit aferent perioadei	73.985	154.484
Numărul de actiuni ordinare la sfârșitul perioadei	265.000	274.444
Rezultat de baza pe actiune (lei/ actiune)	0,28	0,56

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

30. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Grupului prezinta urmatoarele evenimente ulterioare 31 decembrie 2020 pana la data aprobarii acestor situatii financiare individuale care nu necesita ajustarea lor.

- 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 consolidate 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