

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Sediu: Willbrook Platinum Business & Convention Center, Șoseaua București – Ploiești, Nr. 172-176, Clădirea A, Etaj 1, București, Sector 1, cod poștal 015016, Telefon: 021– 230.75.70/71/72, Fax: 021– 230.75.81/82/83.

Capital social subscris și integral vărsat: 274.443.532 RON.

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

Raport Trimestrial Trimestrul I 2020

Data raportului: 15.05.2020

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

Sediul social: Willbrook Platinum Business & Convention Center,

Sos. Bucuresti – Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1, Bucuresti, Sect. 1, cod postal 015016

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

Capital social subscris si integral varsat: 274.443.532 RON

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

PRIMELE 3 LUNI DIN 2020 ("3L 2020") – ASPECTE PRINCIPALE

- **286** de precontracte de vanzare-cumparare si rezervari la 31 martie 2020 estimat a se transforma in venituri in 2020 si 2021
- **50** locuinte vandute (4.338 mp suprafata construita)
- Continuarea procedurilor pentru obtinerea autorizatiei de constructie pentru Greenfield IV (Ansamblul Teilor); Greenfield IV este noua faza de dezvoltare a proiectului Greenfield Baneasa Residence si va include Greenfield Plaza, un centru comercial si de recreere
- Identificarea solutiilor de incadrare a etapelor urmatoare de dezvoltare a Greenfield in categoria cladirilor verzi si identificarea surselor de finantare adecvate
- Continuarea constructiei pentru cele 3 faze ale proiectului Luxuria Domenii Residence ("Luxuria"), 630 de apartamente estimate a se livra dupa cum urmeaza: 232 de apartamente in al doilea trimestru al anului 2020, 268 de apartamente in a doua jumatate a anului 2020 si 130 de apartamente in prima jumatate a anului 2021
- Continuarea procedurilor pentru a obtine autorizatia de constructie pentru proiectul rezidential Boreal Plus care va fi dezvoltat in Constanta si care va aduce pe piata 676 de apartamente in 3 faze de dezvoltare
- Prospectarea pietei pentru finantarea celei de-a treia faze a proiectului Luxuria, Greenfield IV si Boreal Plus Constanta
- Identificarea unor locatii / terenuri in Bucuresti si in alte orase din tara pentru dezvoltari viitoare (e.g. Timisoara, Cluj, Iasi)

PRINCIPALII INDICATORI DE PERFORMANTA FINANCIARA - CONSOLIDAT

mii LEI	3L 2020	3L 2019	Var %
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	23.062	50.876	(55%)
Profit brut	10.924	25.484	(57%)
<i>Marja bruta %</i>	<i>47,4%</i>	<i>50,1%</i>	<i>(5,4%)</i>
Cheltuieli operationale	(6.472)	(6.307)	3%
<i>Cheltuieli operationale % din venituri</i>	<i>28%</i>	<i>12%</i>	<i>126%</i>
EBITDA	4.733	19.383	(76%)
<i>Marja EBITDA %</i>	<i>21%</i>	<i>38%</i>	<i>(46%)</i>
EBIT	4.486	18.776	(76%)
<i>Marja EBIT %</i>	<i>19%</i>	<i>37%</i>	<i>(47%)</i>
Rezultat net	627	11.988	(95%)
<i>Marja rezultatului net</i>	<i>3%</i>	<i>24%</i>	<i>(88%)</i>

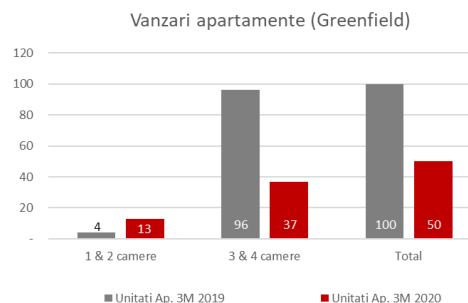
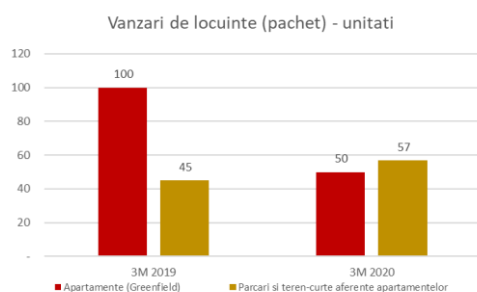
Rezultatele inregistrate in 3L 2019 includ vanzarea a 70 de apartamente catre Primaria Municipiului Bucuresti („PMB”). Fara acestea, veniturile din vanzarea de apartamente au inregistrat o crestere de 69% in 3L 2020 fata de 3L 2019 (50 apartamente vandute in 3L 2020 vs. 30 apartamente vandute in 3L 2019).

La 31 martie 2020, in plus fata de contractele de vanzare-cumparare inregistrate, mai erau incheiate precontracte de vanzare-cumparare pentru apartamente a caror valoare nu se reflecta in veniturile din 3L 2020. Valoarea acestor precontracte de vanzare-cumparare este de 158.4 mLEI si este estimat ca se vor constitui in venituri in 2020 si 2021. Adicional, in a doua jumatate a anului 2020, se asteapta inregistrarea in venituri a 15.25 mLEI aferent vanzarii unui teren din Constanta pentru care a fost incheiat un contract de vanzare la sfarsitul anului 2019, cu anumite conditii care trebuie indeplinite de Impact.

In 3L 2020 au fost inregistrate cheltuieli din diferente de curs nerealizate aferente in special reevaluarii obligatiunilor si imprumuturilor pentru primele doua faze ale proiectului Luxuria la sfarsitul lunii martie 2020 cand cursul de schimb a crescut la 4,8254 RON/EUR de la 4,7793 la 31 decembrie 2019 (2,28 mLEI).

VANZARI DE LOCUINTE

In 3L 2020, vanzarile au atins un numar de 50 locuinte (apartamente, plus parcarile si terenurile curte aferente pachetului; 100 in 3L 2019) si 1 loc de parcare (5 in 3L 2019). Apartamentele vandute in 3L 2020 au totalizat o suprafata construita de 4.338 mp (9.397 mp in 3L 2019). In 3L 2019, 70 din cele 100 de apartamente au fost vandute catre PMB in urma castigarii licitatiei publice.

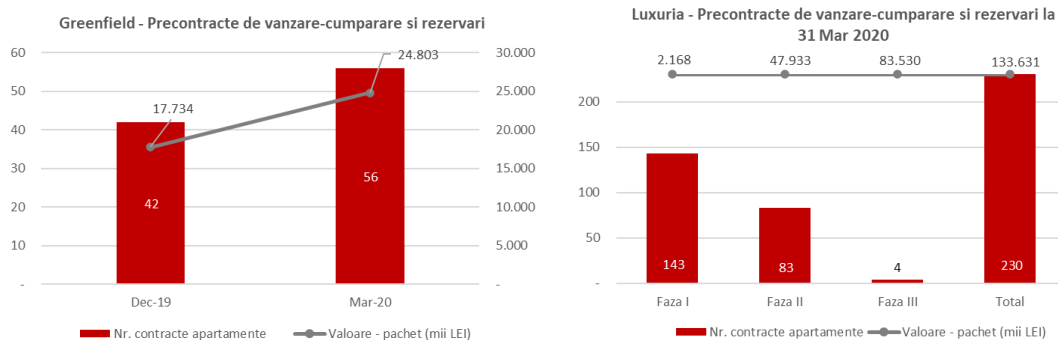


In 3L 2020, apartamentele vandute in Greenfield sunt localizate in Ansamblul Platanilor. In 3L 2019, din totalul locuintelor vandute in Greenfield, 3 apartamente (372 mp) s-au vandut in Ansamblul Salcamilor si 97 apartamente (9.025 mp) s-au vandut in Ansamblul Platanilor.

Pre-vanzari de locuinte

Pe langa cele 50 de contracte de vanzare-cumparare, a caror valoare este reflectata in venituri in 3L 2020, la 31 martie 2020 erau semnate precontracte de vanzare-cumparare si rezervari pentru 286 de apartamente din Greenfield si Luxuria cu o valoare de c. 158,4 mLEI, estimat ca se vor transforma in venituri astfel:

- Trimestrul II & III 2020: 24,8 mLEI aferenti celor 56 de precontracte de vanzare-cumparare si rezervari pentru apartamentele deja finalizate din Greenfield;
- Trimestrul II & III 2020: 83,5 mLEI aferenti primei faze a proiectului Luxuria;
- A doua jumatate a anului 2020: 47,9 mLEI aferenti celei de-a doua faze a proiectului Luxuria;
- Prima jumatate a anului 2021: 2,2 mLEI aferenti celei de-a treia faze a proiectului Luxuria.



Greenfield (primele trei faze finalizate) – locuinte vandute pana la data de 31 martie 2020

La data de 31 martie 2020 erau contractate 2.394 apartamente (94%) din cele 2.548 de apartamente deja construite aferente proiectului Greenfield. [NB: Inklusiv precontracte de vanzare-cumparare si rezervari deschise la 31 martie 2020]

- **Greenfield I:** 680 de apartamente finalizate vandute integral (cu exceptia a 3 apartamente care sunt inchiriate);
- **Greenfield II (Ansamblul Salcamilor):** pentru cele 924 de apartamente finalizate au fost incheiate 923 de contracte (99,9%), toate contracte de vanzare-cumparare;
- **Greenfield III (Ansamblul Platanilor):** pentru cele 944 de apartamente finalizate au fost incheiate 796 de contracte (84,3%), din care 740 de contracte de vanzare-cumparare si un numar de 56 promisiuni si rezervari.

PRINCIPALII INDICATORI AI POZITIEI FINANCIARE – CONSOLIDAT

mii LEI	31-Mar-2020	31-Dec-2019	Var %
Active imobilizate, din care	394.356	392.901	0%
Investitii imobiliare	383.910	384.223	(0%)
Imobilizari corporale	10.293	8.535	21%
Active circulante, din care	529.148	509.071	4%
Stocuri	437.993	430.725	2%
Creante comerciale si alte creante	43.126	32.884	31%
Numerar si echivalente de numerar	48.029	45.462	6%
Total active	923.504	901.972	2%
Datorii, din care	345.752	318.031	9%
Imprumuturi bancare si obligatiuni	232.553	197.635	18%
Capitaluri proprii	577.752	583.941	(1%)
Total datorii si capitaluri proprii	923.504	901.972	2%

Activul net a scazut cu 1% la 31 martie 2020 comparativ cu 31 decembrie 2019, cauzat de actiunile proprii rascumparate de Impact in 3L 2020.

Continuarea lucrarilor de constructie pentru proiectul Luxuria si demararea proiectelor Greenfield IV si Boreal Plus Constanta coroborat cu vanzarea apartamentelor finalizate din Greenfield au condus la crestere stocurilor cu 2% la 31 martie 2020, comparativ cu 31 decembrie 2019.

Cresterea cu 31% a creantelor la 31 martie 2020 comparativ cu 31 decembrie 2019, se explica in special prin cresterea TVA de recuperat aferent proiectului Luxuria si avansurilor platite pentru constructia fazei a treia a proiectului Luxuria.

In 3L 2020, au fost utilizate creditele de investitii contractate de la UniCredit Bank pentru finantarea primelor doua faze ale proiectului Luxuria, acesta fiind motivul principal pentru cresterea soldului imprumuturilor bancare cu 18% la 31 martie 2020 fata de 31 decembrie 2019.

PORTOFOLIUL DE TERENURI LA DATA DE 31 Martie 2020

La sfarsitul lunii martie 2020, existau in stoc **76,5 ha de teren** disponibile pentru dezvoltari noi la o valoare contabila de **502,8 mil LEI**, teren destinat vanzarii si dezvoltarii de noi proiecte.

In primele 3 luni ale anului 2020 nu au fost modificari importante in portofoliul de terenuri al Impact fata de 31 decembrie 2019.

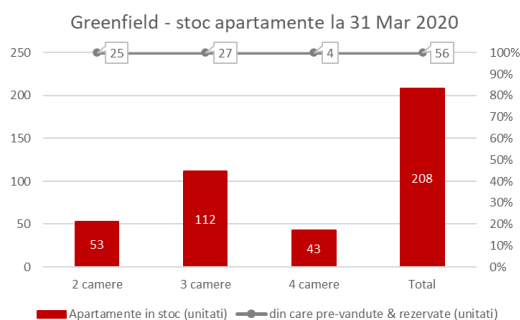
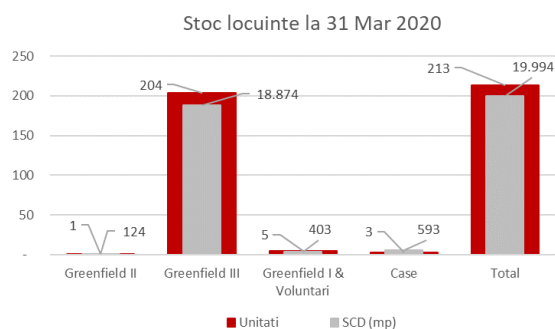
Locatie	Oras	Suprafata (ha)	IFRS val. contabila (mRON)	IFRS val. contabila (mEUR)	Valoare EPRA (mRON)	Valoare EPRA (mEUR)
Greenfield Baneasa	Bucuresti	33,4	260,5	54,5	301,6	63,1
Luxuria Domenii	Bucuresti (Blv. Expozitiei)	0,6	12,4	2,6	33,0	6,9
Bd. Timisoarei - Bd. Ghencea	Bucuresti	25,9	94,2	19,7	94,2	19,7
Barbu Vacarescu	Bucuresti	2,6	116,1	24,3	116,1	24,3
Zenit, Neptun, Boreal	Constanta	10,2	17,2	3,6	41,1	8,6
Altele	Bucuresti, Oradea	3,8	2,4	0,5	2,4	0,5
Total		76,5	502,8	105,2	588,4	123,1

Nota 1: Valoarea EPRA considerata pentru terenuri reprezinta valoarea de piata la 31 Dec 2019 conform reevaluarilor realizate de Colliers Valuation and Advisory, cu exceptia terenurilor din Greenfield Baneasa si Luxuria Domenii unde a fost folosita valoarea de investitie. Valoarea de investitie pentru Greenfield Baneasa de 190 EUR/mp (valoarea de piata - 176 EUR/mp) a fost determinata de Colliers la 31 Dec 2019 prin utilizarea metodei veniturilor (valoarea reziduala) pentru 6 faze noi ale cartierului Greenfield a caror dezvoltare va
 Nota 2: The FX rate used to translate the RON denominated amounts in EUR - 4.7793 RON/EUR

STOCUL DE LOCUINTE LA DATA DE 31 Martie 2020

La 31 martie 2020 existau in stoc un numar de 213 de apartamente si case complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata de 19.994 mp si o valoare contabila de c. 50,2 mLEI.

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



PROIECTE IN DEZVOLTARE

Activitatea Impact in primele 3 luni ale anului 2020 a fost dominata de dezvoltarea a doua proiecte rezidentiale in Bucuresti, si anume **Greenfield Residence Baneasa** si **Luxuria Domenii Residence**.

Luxuria Domenii Residence (Bucuresti)

Luxuria Domenii Residence este un concept nou de dezvoltare al Impact si se adreseaza segmentului premium al pietei rezidentiale. Proiectul Luxuria Domenii Residence a fost demarat in anul 2018, se va dezvolta pe o suprafata de c. 2,25 ha si va aduce pe piata 630 de apartamente, estimat a se livra dupa cum urmeaza: 232 de apartamente in trimestrul II al anului 2020, 268 de apartamente in a doua jumatare a anului 2020 si 130 de apartamente in prima jumatare a anului 2021.

In 3L 2020 a fost continuata dezvoltarea / constructia pentru primele doua faze ale proiectului estimat a se finaliza in anul 2020. De asemenea, a fost continuata dezvoltarea celei de-a treia faze a proiectului Luxuria.

Greenfield Baneasa Residence (Bucuresti)

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

In primele 3 luni ale anului 2020 au fost continuate demersurile pentru obtinerea autorizatiei de constructie pentru Greenfield IV. Greenfield IV va cuprinde complexul Greenfield Plaza, care va include un Strip Mall, zona de SPA, sala de sport, zona de office. Aceste faze vor fi proiectate pentru a include facilitati Smart City si cladiri care sa respecte principiile de proiectare ale cladirilor verzi, minimizand consumurile de energie si utilizand energie din surse regenerabile care sa conduca la minimizarea amprentei de carbon aferente acestor faze.

Boreal Plus (Constanta)

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

In 3L 2020 au fost continuate demersurile pentru obtinerea autorizatiei de constructie pentru componenta de blocuri a proiectului Boreal Plus. Autorizatia de constructie pentru case a fost obtinuta in 2019.

ACTIVITATEA CSR

Din perspectiva gradului de poluare, Bucuresti este considerata cea mai poluata capitala europeana. Poluarea aerului se afla in stransa legatura cu starea generala de sanatate, putand conduce la aparitia unor afectiuni destul de grave.

Fiind un militant al vietii sanatoase, Impact Developer & Contractor a instalat in cartierul Greenfield, inca din 2019, un senzor care masoara calitatea aerului, valorile fiind disponibile spre consultare in mod public, pe site-ul greenfieldresidence.ro

De la inceputul anului 2020, s-a dat startul unei campanii de informare cu privire la efectele pe care aerul le are asupra sanatatii. Obiectivul este de a familiariza rezidentii cu valorile pe care trebuie sa le cunoasca (PM10, PM 2.5, CO, NO2) si de a-i responsabiliza cu privire la poluare si la efectele nocive ale aerului outdoor si indoor asupra starii de sanatate.

Calitatea aerului în Greenfield		
Indicatori	Valori LIVE	Valori MAX admise*
TEMPERATURA	12.24 °C	
PM 10	10 µg/m³	50 µg/m³
PM 2.5	14 µg/m³	20 µg/m³
CO	0.33 mg/m³	10 mg/m³
NO ₂	0.53 µg/m³	40 µg/m³
UMIDITATE	46.1 %	
		*medii zilnice

Valori la 13 mai 2020

IMPACT PE PIATA DE CAPITAL

Impact Developer & Contractor este listata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996. Incepand cu anul 2006, actiunile sale, sunt cotate la categoria I a BVB, iar din ianuarie 2015 actiunile Impact se tranzactioneaza la categoria Premium, in conformitate cu noua segmentare a BVB. In august 2019, ca urmare a hotararii AGEA din data de 24 aprilie 2019, capitalul social a fost redus cu 3.423 mii LEI ca urmare a anularii unui numar de 3.423.042 actiuni proprii dobandite de catre Societate. Astfel, numarul total de actiuni al Impact Developer & Contractor a fost redus de la 277.866.574 actiuni la 274.443.532 actiuni.

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

Evolutie pret actiune Impact (IMP) Apr 2017 – Mar 2020



Evolutie relativa IMP vs. indice BET Apr 2017 – Mar 2020



Linia albastra – IMP Linia portocalie – indice BET

Nu exista restrictii la transferul de valori mobiliare, nu exista restrictii la drepturile de vot, nu exista detinatori de valori mobiliare cu drepturi speciale de control. Impact, in calitate de detinator al propriilor actiuni, ca urmare a programelor de rascumparare, nu are drept de vot in adunarile generale, voturile sale fiind suspendate.

INDICATORI	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	31-Mar-20
Pret pe actiune (LEI)	1,05	0,99	1,49	1,35
Nr. de actiuni (Impact Developer & Contractor)	277.866.574	277.866.574	274.443.532	274.443.532
Capitalizare bursiera (LEI)	291.759.903	275.087.908	408.920.863	370.498.768
IFRS (consolidat)				
Profit net (LEI)	51.098.000	20.828.000	154.484.000	627.261
Activ net contabil ("NAV")	427.450.000	446.807.255	583.941.000	577.752.000
NAV/Actiune (LEI)	1,54	1,61	2,13	2,11
EPRA* (consolidat)				
Activ net contabil ("NAV")	599.972.909	720.021.200	839.419.797	803.846.632
NAV/Actiune (LEI)	2,16	2,59	3,06	2,93

*European Public Real Estate Association

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

LEI	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	31-Mar-20
Activ Net Contabil conform situatiilor financiare IFRS	427.450.000	446.807.255	583.941.000	577.752.000
Include:				
i) Reevaluarea prop. imobiliare dezvoltate pentru vanzare	77.743.519	32.208.675	39.796.419	33.294.137
ii) Reevaluarea terenurilor si lucrarilor in curs incluse in stocuri	68.574.389	203.296.632	148.565.856	125.322.548
iii) Reevaluarea terenurilor incluse in mijloace fixe / investitii imobiliare	-	7.760.639	21.146.521	21.426.946
Exclude:				
iv) Impozit amanat	26.205.000	29.948.000	45.970.000	46.051.000
Activ Net Contabil conform EPRA	599.972.909	720.021.200	839.419.797	803.846.632

i) Reevaluarea proprietatilor imobiliare dezvoltate pentru vanzare

Stocurile de produse finite (apartamente) au fost reevaluate la valoarea de piata la 31 Dec 2019 de Colliers Valuation and Advisory. Cresterea / diferenta dintre valoarea de piata rezultata in urma reevaluarii si valoarea contabila (cea mai mica valoare dintre cost si valoarea realizabila neta) a fost inclusa in valoarea Activului Net Contabil conform EPRA.

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

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

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

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

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

ALTE ASPECTE

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

PERSPECTIVE PENTRU APRILIE – DECEMBRIE 2020

- Finalizarea primelor doua faze ale proiectului Luxuria (232 & 268 de apartamente);
- Continuarea lucrarilor pentru a treia-a faza a proiectului Luxuria (130 de apartamente);
- Estimare obtinere autorizatii de constructii si demararea lucrarilor pentru Greenfield IV si Boreal Plus Constanta;
- Prospectare pentru finantarea celei de-a treia faza a proiectului Luxuria, Greenfield IV si Boreal Plus Constanta.

ENTITATILE CARE SE CONSOLIDEAZA

Situatiile financiare ale grupului Impact cuprind rezultatele Impact Developer & Contractor SA si pe cele ale subsidiarelor sale: Bergamot Developments SRL, Bergamot Developments Phase II SRL, Actual Invest House SRL, Impact Finance & Developments SRL, Clearline Development and Management SRL si Greenfield Rent SRL.

Director General
Sorin Apostol

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Giani Iulian Kacic

ANEXA 1 – SITUATIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII – 3L 2020 (NEAUDITAT)

mii LEI	31-Mar-2020	31-Mar-2019
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	23.062	50.876
Costul proprietatilor imobiliare vandute	(12.138)	(25.392)
Profit brut	10.924	25.484
Venituri nete din chirii	(29)	(255)
Cheltuieli generale si administrative	(5.305)	(4.214)
Cheltuieli de comercializare	(1.094)	(1.086)
Amortizare	(281)	(205)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	237	(546)
Total alte venituri / cheltuieli	(6.472)	(6.307)
Castiguri din investitii imobiliare	-	-
Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate	4.452	19.177
Deprecierea activelor	34	(401)
Alte castiguri si pierderi (extraordinare)	-	-
Profit din operatiuni	4.486	18.776
Costuri financiare, net	(2.636)	(3.762)
Profit inainte de impozitare	1.850	15.014
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(1.223)	(3.026)
Rezultatul perioadei	627	11.988

ANEXA 2 – SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE DE 31 MARTIE 2020 (NEAUDITAT)

mii LEI	31-Mar-2020	31-Dec-2019
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizari corporale	10.293	8.535
Imobilizari necorporale	153	143
Investitii imobiliare	383.910	384.223
Active financiare	-	-
Creante comerciale si alte creante	-	-
Total active imobilizate	394.356	392.901
Active circulante		
Stocuri	437.993	430.725
Creante comerciale si alte creante	43.126	32.884
Numerar si echivalente de numerar	48.029	45.462
Total active circulante	529.148	509.071
Total active	923.504	901.972
CAPITALURI PROPRII SI DATORII		
Capitaluri proprii		
Capital social	281.907	281.907
Prime de capital	68.760	68.760
Rezerve din reevaluare	3.001	3.001
Alte rezerve	9.179	9.179
Actiuni proprii	(12.417)	(7.771)
Rezultat reportat	226.695	74.381
Profitul net al perioadei	627	154.484
Total capitaluri proprii	577.752	583.941
Datorii pe termen lung		
Imprumuturi	139.308	138.813
Datorii comerciale si alte datorii	330	330
Impozit amanat	46.051	45.970
Total datorii pe termen lung	185.689	185.113
Datorii curente		
Imprumuturi	93.245	58.822
Datorii comerciale si alte datorii	65.911	73.189
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	907	907
Total datorii curente	160.063	132.918
Total datorii	345.752	318.031
Total capitaluri proprii si datorii	923.504	901.972

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE
LA DATA DE 31 MARTIE 2020**

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

NEAUDITATE

CONTINUT:**PAGINA:**

SITUATIA POZITIEI FINANCIARE	3
SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII	4
SITUATIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 - 6
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	7
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE	8 - 29

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

	<u>Nota</u>	<u>31-Mar-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizari corporale		6.410	6.309
Imobilizari necorporale		143	128
Investitii imobiliare	8	383.910	383.285
Active financiare	10	56.191	56.191
Creante comerciale si alte creante		-	-
Total active imobilizate		446.655	445.914
Active circulante			
Stocuri	9	191.500	201.787
Creante comerciale si alte creante		105.597	91.938
Numerar si echivalente de numerar	11	32.783	35.357
Total active circulante		329.881	329.081
Total active		776.535	774.995
CAPITALURI PROPRII SI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	12	281.907	281.907
Prime de capital		68.760	68.760
Rezerve din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		8.787	8.787
Actiuni proprii	13	(12.417)	(7.771)
Rezultat reportat		230.996	76.858
Profitul net al perioadei		3.402	154.139
Total capitaluri proprii		584.436	585.681
Datorii pe termen lung			
Imprumuturi	14	88.030	115.723
Datorii comerciale si alte datorii	15	330	330
Impozit amanat		46.051	46.051
Total datorii pe termen lung		134.412	162.105
Datorii curente			
Imprumuturi	14	30.715	1.765
Datorii comerciale si alte datorii	15	26.065	24.537
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	16	907	907
Total datorii curente		57.687	27.209
Total datorii		192.099	189.314
Total capitaluri proprii si datorii		776.535	774.995

Sorin Apostol
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	31-Mar-2020	31-Mar-2019
Venituri din vanzarea proprietatilor rezidentiale	17	23.062	50.876
Costuri cu proprietatile rezidentiale		(12.139)	(25.392)
Profit brut		10.923	25.484
Venituri nete din chirii	17	(10)	(239)
Cheltuieli generale si administrative	18	(4.866)	(4.344)
Cheltuieli de comercializare		(808)	(763)
Amortizare		(182)	(172)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	19	1.061	(280)
Total alte venituri / cheltuieli		(4.806)	(5.799)
Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate		6.117	19.685
Deprecierea activelor		34	(401)
Profit din operatiuni		6.152	19.284
Costuri financiare, net	20	(1.528)	(3.429)
Profit inainte de impozitare		4.624	15.855
Cheltuieli cu impozitul pe profit	21	(1.222)	(3.026)
Rezultatul perioadei		3.402	12.829

Sorin Apostol
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2020		281.907	68.760	3.001	8.787	(7.771)	230.996	585.681
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	3.402	3.402
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	3.402	3.402
Tranzacții cu proprietarii Societății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	13	-	-	-	-	(4.467)	-	(4.467)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	-	-
Micsorare capital social prin anulare actiuni		-	-	-	-	-	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 martie 2020		281.907	68.760	3.001	8.787	(12.417)	234.399	584.436

Sorin Apostol
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

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

Sorin Apostol
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>31-Mar-2020</u>	<u>31-Mar-2019</u>
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:		
Profit aferent perioadei	3.402	12.829
Ajustari pentru:		
Amortizarea activelor imobilizate	162	140
Amortizarea imobilizarilor necorporale	20	24
Deprecierea imobilizarilor corporale, net	29	-
Deprecierea stocurilor, net	833	1.920
Deprecierea creantelor comerciale și a altor creante, net	(64)	-
Impozit pe profit	1.222	3.026
Schimbari nete in provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	-	(6)
Cheltuieli cu dobanda	1.912	1.974
Venituri din dobanzi	(1.616)	(786)
Diferente de curs valutar, net	1.232	2.074
Altele	-	1
	3.731	8.367
Modificari in:		
Stocuri	10.286	11.158
Creante comerciale si alte creante	(2.710)	(45.886)
Datorii comerciale si alte datorii	754	24.676
	15.462	11.114
Numerar generat din activitati de exploatare		
Impozit pe profit platit	(573)	(1.500)
Dobanzi platite	(1.590)	(1.958)
	13.299	7.686
Numerar net din activitati de exploatare		
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Achizitii de imobilizari corporale si investitii imobiliare, net	(1.107)	(1.142)
Achizitii de imobilizari necorporale	(35)	(7)
	(1.142)	(1.149)
Numerar net utilizat in activitati de investitii		
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Dividende platite	(2)	-
Rambursari de imprumuturi	(4.121)	(17.450)
Trageri din imprumuturi	3.833	7.770
Imprumuturi acordate entitatilor affiliate	(9.795)	(1.445)
Rambursare imprumuturi acordate entitatilor affiliate	-	-
Achizitii de noi actiuni	(4.647)	(429)
	(14.732)	(5.017)
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare		
Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar	(2.574)	(11.263)
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	35.357	26.676
Numerar si echivalente de numerar la 31 martie	32.783	21.660

Sorin Apostol
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

/

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZA

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

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

Structura actionariatului la 31 martie 2020 este prezentata in Nota 12.

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

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

In primele 3 luni ale anului 2020, activitatea Impact a constat in principal in dezvoltarea proiectului rezidential Greenfield din Bucuresti.

2. CONSILIUL DE ADMINISTRATIE

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

Consiliul de administrație este alcătuit din 5 membri:

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

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

Managementul executiv al Companiei

La data de 19.01.2018, Consiliul de Administrație al Impact a hotărât să îl desemneze pe dl Bogdan Oslobeanu în calitate de Director General al Societății pe o perioadă de patru ani, începând cu 01.03.2018 până la 28.02.2022.

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

3. BAZELE INTOCMIRII

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

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

Principiul continuității activității

Situatiile financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii.

4. MONEDA FUNCTIONALA SI DE PREZENTARE

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

(a) Moneda străină

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

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

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

(b) Imobilizări corporale

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

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

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

Terenul nu se amortizează.

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

Amortizarea este recunoscută astfel încât să elimine costul sau evaluarea activelor (altele decât terenurile

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

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

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

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

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

(c) Imobilizări necorporale achiziționate separate

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

(d) Investiții imobiliare

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

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

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

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

(e) Stocuri

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

(f) Creanțe comerciale și de altă natură

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

• **Derecunoașterea activelor financiare**

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

(g) Numerar și echivalente de numerar

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

(h) Capitalul social

• **Acțiuni ordinare**

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

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

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

(i) Dividende

Dividendele sunt recunoscute ca datorie în perioada în care este aprobată repartizarea lor.

(j) Acțiuni proprii

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

(k) Împrumuturi

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

- **Costurile îndatorării**

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

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

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

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

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

(l) Datorii comerciale și de altă natură

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

- **Derecunoașterea datoriilor financiare**

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(m) Provizioane

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

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

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

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

(n) Venituri

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

Informațiile despre politicile contabile ale Societății referitoare la contractele încheiate cu clienții și, de asemenea, efectul aplicării inițiale a IFRS 15 sunt descrise în Nota 7.

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

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

(i) Venituri din vanzarea de proprietati rezidentiale

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

(ii) Venituri din refacturarea utilitatilor

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(o) Impozitare

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

• **Impozitul curent**

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

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

• **Impozitul amânat**

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

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

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

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(p) Plata pe bază de acțiuni

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

(q) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor

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

(r) Contracte de leasing operational

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

(s) Datorii contingente

O datorie contingentă este:

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

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

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(t) Evenimente ulterioare

Evenimentele care au avut loc după data de raportare la 30 septembrie 2019, care furnizează informații suplimentare despre condițiile predominante la data raportării (evenimente de ajustare), sunt reflectate în situațiile financiare.

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

(u) Raportarea pe segmente

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

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

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

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

(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare

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

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

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

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

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

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

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

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

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

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

(iii) Aspecte juridice

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

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

(iv) Alocarea costurilor

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

7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

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

- **IFRS 16:** Contracte de leasing
- **IFRS 9 :** Caracteristici de plati in avans cu compensare negativa (Modificari)
- **IAS 28:** Interese pe termen lung in asociati si asocieri in participatie (Modificari)
- **IAS 19:** Plan de modificare. Reducere sau Decontare (Modificari)

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

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

• **IFRS 16: Contracte de leasing**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

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

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

8. INVESTITII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizate

	<u>31-Mar-20</u>	<u>31-Dec-19</u>
Sold la 1 ianuarie	383.285	217.113
Intrări prin cheltuieli ulterioare	625	12.300
Intrări prin transfer	-	95.381
Iesiri prin transfer	-	(85.130)
Cedări	-	(939)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	-	144.559
Sold la 31 martie /31 decembrie	383.910	383.285

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

În primele 3 luni ale anului 2020, societatea a achiziționat terenuri în suprafața de 896 mp și o valoare de achiziție de 533 mii RON.

Procesele de evaluare

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

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

Terenurile deținute în vederea aprecierii valorii, în suma brută de 385.250 mii RON la 31 martie 2020 (2019: 384.343 mii RON), au o suprafață totală de 544.354 mp (2019: 544.354 mp). La 31 martie 2020, 483.228 mp din acest teren sunt localizați în București, iar 62.022 mp în alte regiuni (Constanța, Oradea).

Ierarhia valorii juste

În baza datelor de intrare utilizate în tehnica de evaluare, valoarea justă a investițiilor imobiliare a fost clasificată la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 31 decembrie 2019. Evaluarea este considerată corespunzătoare date fiind ajustările aplicate datelor observate pentru terenuri comparabile și evaluări de construcții. Aceste ajustări se bazează pe amplasament și stare, nefiind direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelul 2 la nivelul 3 în timpul exercițiului financiar.

Tehnici de evaluare

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

Abordarea evaluării	Date de intrare cheie
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea metodei comparației de piață. Modelul de evaluare se bazează pe un pret pe metru pătrat atât pentru clădiri, cât și pentru terenuri, derivate din datele observabile pe piață, derivate dintr-o piață activă și transparentă. Evaluarea efectuată de expertul extern a fost ajustată de conducere în sensul scăderii pentru a lua în calcul situația juridică a anumitor active.	<ul style="list-style-type: none"> ● Oferta de pret pe metru pătrat pentru teren în București (98 EUR/mp până la 200 EUR / mp) (2018: 93 EUR/mp până la 149 EUR/mp) ● Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția (-25% reducere + 30% premium) (2018 - 22% reducere la - 5% reducere). ● Pentru terenurile situate în Barbu Văcărescu, o rată de discount suplimentară de 4% a fost aplicată pe o perioadă de 3 ani pentru a ține cont de aspectele actuale ale litigiilor.

Valoarea contabilă la 31 martie 2020 a terenurilor găzuite este în valoare de 165.209 mii RON.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

9. STOCURI

	31-Mar-20	31-Dec-19
Produse finite și produse destinate revânzării	53.446	64.685
Proiecte rezidențiale:		
- Terenuri	121.880	121.925
- Costuri de dezvoltare și construcție	16.175	15.177
	191.500	201.787

Terenurile cu o valoare contabilă de 121.880 mii RON la 31 martie 2020 constau din terenuri deținute de Societate pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale, în principal în București, precum și terenuri pe care Societatea intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 53.446 mii RON la 31 martie 2020 se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Societate.

10. ACTIVE FINANCIARE

	31-Mar-2020	31-Dec-2019
Interese în entități afiliate	64.324	64.324
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate	(8.133)	(8.133)
	56.191	56.191

Societatea deține interese în următoarele entități afiliate:

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

10. ACTIVE FINANCIARE (continuare)

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

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

- a) Actual Invest House S.R.L, o societate care oferă servicii de administrare pentru proiectele rezidențiale dezvoltate de Impact Developer & Contractor SA
- b) Clearline Development & Management S.R.L. (fosta Lomb SA) este compania de proiect prin care IMPACT urma să dezvolte un proiect rezidențial în Cluj-Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală. Pentru investițiile făcute de Clearline Development & Management S.R.L. în realizarea proiectului Lomb din Cluj, compania de proiect are calitatea de reclamant într-un litigiu, al cărui obiect sunt pretenții în valoare de 17.053 mii RON, plus dobândă legală, dosar care este pe rolul Tribunalului Argeș, iar în prezent se administrează probe (expertize) în dosar. La 11 septembrie 2017, prin decizia Consiliului de Administrație al Impact, capitalul social al Clearline a fost majorat cu noi contribuții în numerar în valoare de 20 de mii RON.
- c) Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care începând cu anul 2018 dezvoltă un ansamblu rezidențial de cca. 51.382 de metri pătrați, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima fază a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence, care în total cuprinde aprox. 65.000 mp construiți pe un teren de aproximativ 22.982 mp în București, în zona Expozitiei-Domenii.
- d) Bergamot Developments Phase II S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care urmează să dezvolte faza a II-a (130 apartamente) a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence, alcătuită din 13.618 de metri pătrați, construiți pe un teren de 5.769 mp.
- e) Impact Finance & Developments S.R.L. are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările de case. Impact Finance & Developments colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe.
- f) Greenfield Rent S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate a fost înființată în decembrie 2019.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

11. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	<u>31-Mar-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
Conturi curente	32.759	35.346
Numerar	17	4
Avansuri de numerar	7	7
	<u>32.783</u>	<u>35.357</u>

12. CAPITAL SOCIAL

	<u>31-Mar-20</u>	<u>31-Dec-19</u>
Sold la 1 ianuarie	281.907	281.907
Modificări ale capitalului social	-	-
Sold la 31 martie /31 decembrie	<u>281.907</u>	<u>281.907</u>

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

	<u>31-Mar-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	56,82%	56,82%
Andrici Adrian	15,43%	15,43%
SWISS CAPITAL	12,14%	12,22%
Alti actionari	15,61%	15,53%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

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

13. ACȚIUNI PROPRII

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

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

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

La 31 martie 2020, Societatea are în sold 9.665 mii de acțiuni proprii la un preț mediu de 1,0475 RON / acțiune cu o valoare contabila de 12.417 mii RON (2019: 7.771 mii RON). În primele 3 luni ale anului 2020, Societatea a nu acordat acțiuni angajaților.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

14. IMPRUMUTURI

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

	31-Mar-20	31-Dec-19
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	-	-
Obligațiuni emise	88.030	115.723
	88.030	115.723
Datorii pe termen scurt		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	-	-
Împrumuturi pe termen scurt si obligatiuni	30.715	1.765
	30.715	1.765

Termenii si scadentele împrumuturilor

Termenii si condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului, in moneda originala	Sold la 31/03/2020 (RON)	Sold la 31/12/2019 (RON)
Împrumuturi					
Credit Value Investments	EUR	11.07.2021	12.000	58.318	58.586
Detinatori de obligatiuni prin Bursa de Valori Bucuresti	EUR	12.12.2022	12.525	60.427	58.902
Libra Internet Bank	RON	17.07.2020	19.700	-	-

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

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100 de mii euro și o valoare nominală totală de 12.000 mii EUR, emise în formă materială, către două fonduri de investitii administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI). 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.

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

Bursa de Valori București S.A. a aprobat cererea de admitere la tranzacționare pe piața reglementată administrată de Bursa de Valori București S.A. a obligațiunilor emise de Societate, negarantate cu o rată a

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

dobânzii anuale fixa de 5,75% denuminate in EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominala totala de 12.525 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.

15. DATORII COMERCIALE SI ALTE DATORII

	<u>31-Mar-2020</u>	<u>31-Dec-2019</u>
Datorii pe termen lung		
Garanții	330	330
	330	330
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	2.913	3.225
Avansuri primite de la clienti	2.773	1.721
Dividende de plata	197	199
Datorii in relatie cu parti afiliate	149	275
Alte datorii	20.033	19.117
	26.065	24.537
Total datorii	26.395	24.867

16. 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 in cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate in cursul perioadei	-	-	-
Sold la 31 martie 2020	319	588	907

17. VENITURI

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

	<u>31-Mar-2020</u>	<u>31-Mar-2019</u>
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	23.007	50.876
Alte venituri	55	-
	23.062	50.876

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>31-Mar-2020</u>	<u>31-Mar-2019</u>
Venituri din chirii	123	88
venituri din refacturarea utilităților	928	655
Cheltuieli din exploatare legate direct de proprietățile închiriate	<u>(1.061)</u>	<u>(982)</u>
Venituri nete din chirii	(10)	(239)

18. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	<u>31-Mar-2020</u>	<u>31-Mar-2019</u>
Consumabile	118	74
Servicii prestate de terti	2.056	1.638
Costuri cu personalul	<u>2.692</u>	<u>2.632</u>
	4.866	4.344

19. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	<u>31-Mar-2020</u>	<u>31-Mar-2019</u>
Alte venituri din exploatare	(1.689)	(268)
Cheltuieli cu chiriile	106	126
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	-	1
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	35	1
Alte cheltuieli din exploatare	<u>489</u>	<u>420</u>
	(1.061)	280

20. COSTURI/VENITURI DE/DIN FINANȚARE

	<u>31-Mar-2020</u>	<u>31-Mar-2019</u>
Cheltuieli cu dobânzile	1.895	2.114
Venituri din dobânzi	(1.509)	(786)
Rezultat din schimbul valutar	1.232	2.074
Alte rezerve financiare	<u>(90)</u>	<u>27</u>
	1.528	3.429

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

21. IMPOZIT PE PROFIT

(i) Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	<u>31-Mar-2020</u>	<u>31-Mar-2019</u>
Impozit pe profit	1.222	3.026
Total cheltuieli cu impozitele	<u>1.222</u>	<u>3.026</u>

22. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Societatea este expusă la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

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

(a) Riscul de credit

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

Creante comerciale si alte creante

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

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

(b) Riscul de lichiditate

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

(c) Riscul de piata

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

Riscul valutar

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

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

23. ENTITĂȚI AFILIAȚE

Filialele Societății

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

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

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

Sume in RON	Valoarea tranzacțiilor la 31-Mar-2020	Sold contabil la 31-Mar-2020
Vanzare de bunuri si servicii		
Filiale		
Actual Invest House	5.320	10.161
Clearline Development and Management	1.436	62.900
Bergamot Developments	275.111	377.221
Bergamot Developments Phase II	1.436	341
Impact Finance & Developments	10.181	4.050
Greenfield Rent	1.436	2.513
	294.920	457.186

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU PERIOADA DIN 2020 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2020
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

Sume in RON	Valoarea tranzactiilor la 31-Mar-2020	Sold contabil la 31-Mar-2020
Achizitii de bunuri si servicii		
Filiale		
Actual Invest House	203.771	-
Clearline Development and Management	5.595	664
Bergamot Developments	-	-
Bergamot Developments Phase II	-	-
Impact Finance & Developments	-	-
Greenfield Rent	-	-
	209.366	664

Sume in RON	Valoarea tranzactiilor la 31-Mar-2020	Sold contabil la 31-Mar-2020
Venituri din dobanzi		
Filiale		
Actual Invest House	-	-
Clearline Development and Management	1.068	3.645
Bergamot Developments	939.356	6.123.028
Bergamot Developments Phase II	376.931	2.067.338
Impact Finance & Developments	-	-
Greenfield Rent	80	80
	1.317.434	8.194.091

Sume in RON	Valoarea bruta	Depreciere	Valoarea contabila
Imprumuturi acordate			
Filiale			
Clearline Development and Management	65.000	-	65.000
Bergamot Developments	57.777.872	-	57.777.872
Bergamot Developments Phase II	26.157.000	-	26.157.000
Impact Finance & Developments	85.000	-	85.000
Greenfield Rent	10.000	-	10.000
	84.094.872	-	84.094.872

24. EVENIMENTE ULTERIOARE

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

Sorin Apostol
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Sediu: Willbrook Platinum Business & Convention Center, Șoseaua București – Ploiești, Nr. 172-176, Clădirea A, Etaj 1, București, Sector 1, cod poștal 015016, Telefon: 021– 230.75.70/71/72, Fax: 021– 230.75.81/82/83.

Capital social subscris și integral vărsat: 274.443.532 RON.

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

Impact Developer & Contractor SA

Indicatori economico-financiari la data de 31 Martie 2020

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

Impact - Individual

Denumirea indicatorului	31-Mar-2020	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	5,72	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	20,32%	Capital împrumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	44,47	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 90
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,05	Cifra de afaceri/Active imobilizate

Impact - Consolidat

Denumirea indicatorului	31-Mar-2020	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	3,31	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	40,25%	Capital împrumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	38,21	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 90
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,06	Cifra de afaceri/Active imobilizate

B. Gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NAV

Impact - Individual & Consolidat

Denumirea indicatorului	31-Mar-2020	Mod de calcul
Indicatorul gradului de îndatorare (individual)	16,29%	Capital împrumutat/EPRA NAV x 100
Indicatorul gradului de îndatorare (consolidat)	28,93%	Capital împrumutat/EPRA NAV x 100

Nota: Indicatorii economico-financiari au fost calculati in baza situatiilor financiare individuale si informatiilor financiare consolidate neauditare la date de 31 martie 2020, atat cei calculati conform regulamentului ASF nr. 5/2018 cat si gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NAV.

Director General
Sorin Apostol

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Giani Iulian Kacic