

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Sediu: Willbrook Platinum Business & Convention Center, Șoseaua București – Ploiești, Nr. 172-176, Clădirea A, Etaj 1, București, Sector 1, cod poștal 015016, Telefon: +40.21.230.75.70/71/72, Fax: +40.21.230.75.81/82/83
Capital social subscris și integral vărsat: 265.000.000 RON
Înmatriculat la O.R.C. de pe lângă T.M.B. sub nr. J40/7228/2018, C.I.F. RO 1553483

Raport Trimestrial Trimestrul I 2021

Data raportului: 14.05.2021

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

Sediul social: Willbrook Platinum Business & Convention Center,

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

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

Capital social subscris si integral varsat: 265.000.000 RON

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

PRIMELE 3 LUNI DIN 2021 ("T1 2021") – ASPECTE PRINCIPALE

- **62** de apartamente vandute (5.387 mp suprafata construita), din care **14** (1.295 mp) in **GREENFIELD Baneasa Residence ("GREENFIELD")**, **47** (3.966 mp) in **LUXURIA Residence ("LUXURIA")** si **1** casa in Ploiesti (126 mp);
- **226** precontracte de vanzare-cumparare si rezervari (17.809 mp suprafata construita) estimat a se transforma in venituri in T2 2021 – T3 2022;
- Continuarea constructiei pentru **Ansamblul Panoramic**, **GREENFIELD PLAZA** si demararea lucrarilor pentru **Ansamblul Teilor** din **GREENFIELD**;
- Identificarea solutiilor de incadrare a etapelor urmatoare de dezvoltare a **conceptului de locuire GREENFIELD** in categoria **cladirilor verzi** (nZEB);
- Continuarea constructiei pentru a treia faza, cu **130** de apartamente, a cartierului **LUXURIA Residence**, estimat a se finaliza in T2-T3 2021;
- Continuarea lucrarilor de constructie pentru primele **209** de apartamente din proiectul **BOREAL PLUS** din Constanta, estimat a se finaliza in T2 2022;
- Continuarea lucrarilor de constructie a celor **18** vile din proiectul **BOREAL PLUS**, estimat a se finaliza in T2 2021;
- Demararea procedurilor pentru obtinerea autorizatiei de constructie pentru proiectul **GREENFIELD COPOU** din Iasi;
- Identificarea de noi locatii / terenuri in Bucuresti si in alte orase din tara (Iasi, Constanta) pentru dezvoltari viitoare;
- In martie 2021 au fost listate la **BVB** obligatiunile emise de **IMPACT** in decembrie 2020 (**6.58 mEUR**);
- Tot in martie 2021, a fost listata la BVB prima societate de tip REIT (Real Estate Investment Trust), **Star Residence Invest**, dezvoltata de **IMPACT**. La momentul listarii, **IMPACT** detinea 22,38% din actiunile REIT;
- Solutiile de finantare luate in considerare pentru punerea in practica a proiectelor: emisiuni de obligatiuni listate pe piata principala a BVB, cu plasament privat, finantari bancare si emiterea de noi actiuni.

PRINCIPALII INDICATORI DE PERFORMANTA FINANCIARA – CONSOLIDAT

mii LEI	T1 2021	t1 2020	Var %
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	39.397	23.062	71%
Profit brut	11.393	10.924	4%
Marja bruta %	29%	47%	-39%
Cheltuieli operationale, net	(7.310)	(6.438)	14%
Cheltuieli operationale % din venituri	19%	28%	-34%
EBITDA	4.364	4.767	-8%
Marja EBITDA %	11%	21%	-46%
EBIT	4.083	4.486	-9%
Marja EBIT %	10%	19%	-47%
Rezultat net	(1.305)	627	n.a.
Marja rezultatului net	(3%)	3%	n.a.

In primul trimestru al anului 2021 veniturile din vanzarea de locuinte au crescut cu **71%** fata de perioada similara a anului 2020, evolutie datorata cresterii numarului de unitati vandute (**62** in T1 2021 vs. **50** in T1 2020), dintre care **76%** reprezinta unitati premium in ansamblul rezidential **LUXURIA**.

Pretul mediu de vanzare a crescut cu **34%** (in medie, **1.340 EUR / mpc** in T1 2021 vs. **1.003 EUR / mpc** in T1 2020).

La 31 martie 2021, in plus fata de contractele de vanzare-cumparare inregistrate, mai erau incheiate precontracte de vanzare-cumparare pentru imobile a caror valoare nu se reflecta in veniturile din T1 2021. Valoarea acestor precontracte de vanzare-cumparare este de **125,9 mLEI** si este estimat ca se vor constitui in venituri in perioada T2 2021 – T3 2022. Aditonal, in 2021, se asteapta inregistrarea in venituri a **3.1 mLEI** aferente vanzarii unui teren din Constanta.

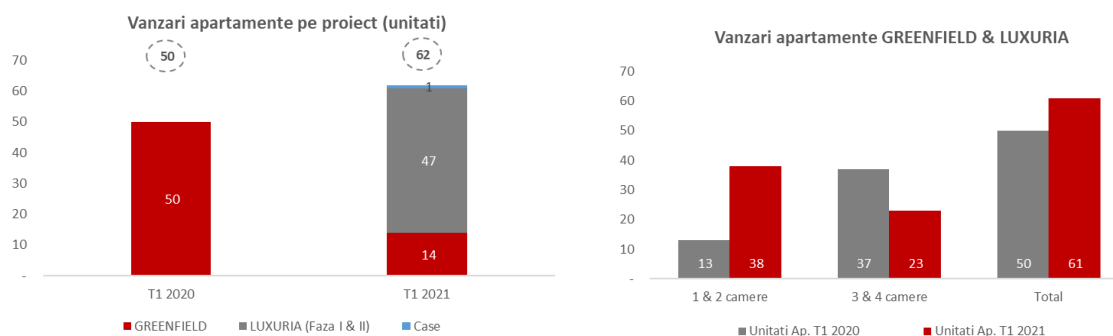
In structura veniturilor din T1 2021, numarul de locuinte vandute in cartierul **GREENFIELD** reprezinta 23%, in timp ce cele din **LUXURIA** au contribuit cu 76%.

In T1 2021 au fost inregistrate cheltuieli din diferente de curs nerealizate aferente reevaluarii obligatiunilor si imprumuturilor la sfarsitul lunii martie 2021, ca urmare a cresterii cursului de schimb la 4,9251 RON/EUR de la 4,8694 la 31 decembrie 2020 (2,51 mLEI).

VANZARI DE LOCUINTE

In T1 2021, vanzarile au atins un numar de **62** locuinte (61 apartamente si 1 casa, plus parcarile si terenurile curte aferente) fata de **50** imobile vandute in T1 2020. Suplimentar, in T1 2021 s-au vandut 16 locuri de parcare individuale vs. 1 loc in T1 2020.

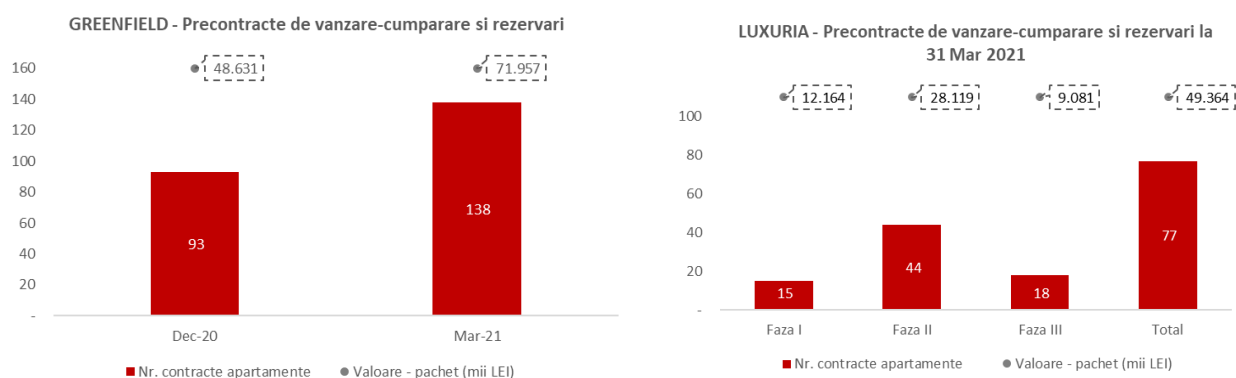
Apartamentele vandute in T1 2021 au totalizat o suprafata construita de **5.261 mp** (4.338 mp in T1 2020). Din cele **61** de apartamente vandute in T1 2021, **14** au fost vanzari aferente cartierului **GREENFIELD** (1.295 mp) si **47** au fost vanzari aferente cartierului **LUXURIA** (3.966 mp).



Pre-vanzari de locuinte

Pe langa cele **62** de contracte de vanzare-cumparare, a caror valoare este reflectata in venituri in T1 2021, la 31 martie 2021 erau semnate precontracte de vanzare-cumparare si rezervari pentru **226** apartamente din **GREENFIELD, LUXURIA** si **BOREAL PLUS** cu o valoare de **125,9 mLEI**, estimat ca se vor transforma in venituri astfel:

- T2 2021 si T1 2022: **3,8 mLEI** – pentru apartamente deja finalizate in **GREENFIELD**;
- T2 2021, S2 2021 si T1 2022: **12,2 mLEI** – pentru apartamente din prima faza a cartierului **LUXURIA**;
- T2 2021, S2 2021 si T1 2022: **28,1 mLEI** - pentru apartamente din a doua faza **LUXURIA**;
- T3 2021: **9,1 mLEI** - pentru apartamente din cea de-a treia faza **LUXURIA**;
- T4 2021 si T1 2022: **42,5 mLEI** – apartamente din **Ansamblul Panoramic** din **GREENFIELD**
- T2 2022: **25,7 mLEI** - apartamente din **Ansamblul Teilor** din **GREENFIELD**
- T3 2022: **4,5 mLEI** - apartamente din **BOREAL PLUS**



GREENFIELD si LUXURIA, faze finalizate – locuinte vandute pana la data de 31 martie 2021

- **GREENFIELD, prima faza:** 680 de apartamente finalizate, din care 677 vandute, 3 inchiriate
- **GREENFIELD, a doua faza:** 924 de apartamente finalizate, din care 923 vandute, 1 disponibil la vanzare
- **GREENFIELD, a treia faza:** 944 de apartamente finalizate, din care 923 vandute, 6 pre-contractate, 15 disponibile la vanzare
- **LUXURIA, primele doua faze:** 500 de apartamente finalizate, din care 210 vandute, 59 pre-contractate, 231 disponibile la vanzare.

PRINCIPALII INDICATORI AI POZITIEI FINANCIARE – CONSOLIDAT

mii LEI	31-Mar-2021	31-Dec-2020	Var %
Active imobilizate, din care	469.966	467.552	1%
Investitii imobiliare	460.193	457.706	1%
Imobilizari corporale	7.463	7.552	-1%
Active circulante, din care	543.761	520.337	5%
Stocuri	439.455	434.741	1%
Creante comerciale si alte creante	40.024	26.574	51%
Numerar si echivalente de numerar	64.282	59.022	9%
Total active	1.013.727	987.889	3%
Datorii, din care	375.404	347.061	8%
Imprumuturi bancare si obligatiuni	280.293	255.836	10%
Capitaluri proprii	638.323	640.828	0%
Total datorii si capitaluri proprii	1.013.727	987.889	3%

Continuarea lucrarilor de constructie pentru a treia etapa a cartierului **LUXURIA**, a celei de-a patra faze din **GREENFIELD** si a proiectului **BOREAL PLUS** din Constanta au condus la cresterea stocurilor cu 1% la 31 martie 2021, comparativ cu 31 decembrie 2020. Cresterea investitiilor imobiliare se datoreaza continuarii lucrarilor pentru **Greenfield Plaza**.

Cresterea cu 51% a creantelor comerciale si a altor create la 31 martie 2021 comparativ cu 31 decembrie 2020 este influentata in principal de vanzari aferente proiectului **LUXURIA**, cresterea TVA-ului de recuperat si avansurile acordate furnizorilor pentru dezvoltari.

In T1 2021, a fost utilizat creditul de investitii contractate de la Libra Internet Bank pentru finantarea proiectului **LUXURIA** si au fost contractate si au inceput sa fie utilizate noi credite, acestea fiind motivele principale pentru cresterea soldului imprumuturilor bancare cu 10% la 31 martie 2021 fata de 31 decembrie 2020.

In februarie 2021 au fost semnate cu First Bank doua contracte de imprumut pentru finantarea **Ansamblului Panoramic** din **GREENFIELD** (5,9 mEUR credit de investitii si 4,5 mLEI pentru TVA).

In martie 2021, a fost contractat o linie de credit de 5,8 mEUR de la Libra Bank pentru finantarea activitatii curente.

La 31 martie 2021, **IMPACT** avea un sold de 3.157.000 de actiuni rascumparate, cu o valoare contabila de 4.040.000 LEI.

PORTOFOLIUL DE TERENURI LA DATA DE 31 MARTIE 2021

La sfarsitul lunii martie 2021, exista in stoc terenuri in suprafata de **88 ha**, avand o valoare contabila de **584 mLEI**, terenuri destinate dezvoltarii de noi proiecte, infrastructurilor aferente si vanzarii.

Comparativ cu 31 decembrie 2020, nu au fost modificari importante ale portofoliul de terenuri.

Locatie	Oras	Suprafata (ha)	IFRS val. contabila (mRON)	IFRS val. contabila (mEUR)	Valoare EPRA (mRON)	Valoare EPRA (mEUR)
GREENFIELD BANEASA	Bucuresti	39,6	295,1	60,6	336,0	69,0
LUXURIA DOMENII	Bucuresti (Blv. Expozitiei)	0,7	14,1	2,9	14,1	2,9
Bd. Timisoarei - Bd. Ghencea	Bucuresti	25,9	105,7	21,7	105,7	21,7
Barbu Vacarescu	Bucuresti	2,6	134,9	27,7	134,9	27,7
Zenit, Neptun, Boreal	Constanta	8,5	13,1	2,7	36,0	7,4
Iasi	Iasi	2,4	18,5	3,8	19,0	3,9
Altele	Bucuresti, Oradea	8,3	2,9	0,6	2,9	0,6
Total		88,0	584,3	120,0	648,6	133,2

Nota 1: Valoarea EPRA considerata pentru terenuri reprezinta valoarea de piata la 31 Dec 2020 conform reevaluarilor realizate de Colliers Valuation and Advisory
 Nota 2: 12,54 ha reprezinta infrastructura pentru proiectele deja dezvoltate, dintre care 7,8 ha pentru GREENFIELD si 4,54 ha pentru alte proiecte (Voluntari, Oradea). Acestea au fost luate in considerare la valoarea contabila pentru calculul EPRA

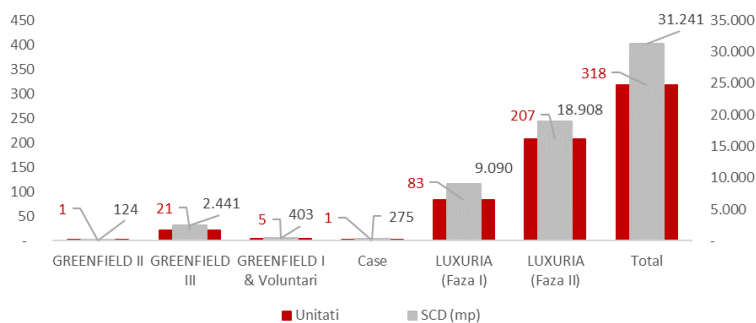
Nota 3: Rata de schimb utilizata pentru a transforma sumele din RON in EUR - 4,8694 RON/EUR

STOCUL DE LOCUINTE LA DATA DE 31 Martie 2021

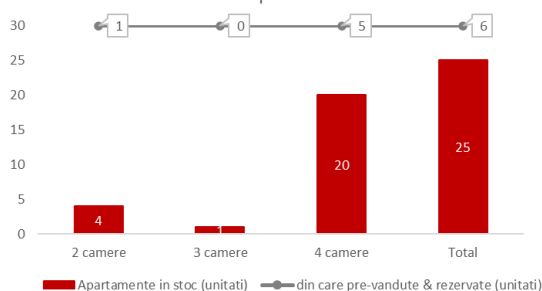
La 31 martie 2021 existau in stoc un numar de **318** de apartamente si case complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata de **31.241 mp** si o valoare contabila de **147 mLEI**.

Situatia detaliata a stocurilor de apartamente si case la data de 31 martie 2021 este urmatoarea:

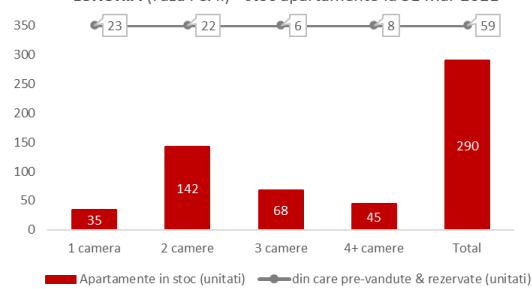
Stoc locuinte la 31 Mar 2021



GREENFIELD - stoc apartamente la 31 Mar 2021



LUXURIA (Faza I & II) - stoc apartamente la 31 Mar 2021



PROIECTE IN DEZVOLTARE

Activitatea **IMPACT** in primul trimestru al anului 2021 a fost dominata de dezvoltarea a patru proiecte rezidentiale, astfel:

- Bucuresti: **GREENFIELD Baneasa Residence**, **LUXURIA Domenii Residence**
- Constanta: **BOREAL PLUS**
- Iasi: **GREENFIELD COPOU**
- **LUXURIA Residence (Bucuresti)**

LUXURIA este un **concept nou de locuire** al **IMPACT** si se adreseaza segmentului premium al pietei rezidentiale. Proiectul **LUXURIA Residence** a fost demarat in anul 2018, se dezvolta pe o suprafata de cca. 2,25 ha si cuprinde **630 de apartamente**. Constructia pentru primele 500 de apartamente a fost finalizata in anul 2020. Urmatoarele 130 de apartamente se finalizeaza in T2-T3 2021.

- **GREENFIELD Baneasa Residence (Bucuresti)**

In 2019 a fost obtinut PUZ-ul pentru noile faze de dezvoltare ale proiectului **GREENFIELD Baneasa Residence** care vor aduce pe piata peste 4.300 de locuinte.

In anul 2020 a fost obtinuta autorizatia de constructie pentru **Ansamblul Panoramic (138 apartamente)**, **Ansamblul Teilor**, **Greenfield Plaza**. **Greenfield Plaza** include un strip mall, zona SPA, sala si terenuri de sport.

Toate fazele noi includ facilitati Smart City si cladirile sunt proiectate astfel incat sa minimizeze consumul de energie si sa utilizeze energie din surse regenerabile, ceea ce conduce la reducerea amprentei de carbon.

In primele 3 luni ale anului 2021 au fost continuate lucrarile de constructie pentru **Ansamblul Panoramic** si **Greenfield Plaza** si au fost demarate lucrarile pentru **Ansamblul Teilor**.

- **BOREAL PLUS (Constanta)**

In 2019 a fost obtinut PUZ-ul pentru proiectul rezidential **BOREAL PLUS** care este dezvoltat in Constanta si care va aduce pe piata **694 de locuinte** (apartamente si vile).

In primele 3 luni ale anului 2021 a continuat constructia pentru primele **209 apartamente** si **18 vile** ale proiectului.

- **GREENFIELD COPOU (Iasi)**

Demararea proiectarii, avizarii si autorizarii in scopul dezvoltarii unui proiect mixt in Iasi.

RESPONSABILITATEA SOCIALA CORPORATIVA (CSR)

IMPACT acorda o atentie deosebita standardelor internationale de afaceri si standardelor de responsabilitate sociala corporativa. Drept urmare, sustenabilitatea este o ramura prioritara in dezvoltarea proiectelor companiei. Este de datoria noastra sa gestionam in mod responsabil efectele activitatii noastre asupra mediului inconjurator si a oamenilor, fapt pentru care obiectivul nostru pe termen lung are un scop precis: sa avem un impact pozitiv asupra mediului si a societatii, in timp ce cream valoare atat pentru companie, cat si pentru clientii nostri.

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

- **Educatie.** Consiliul General al Municipiului Bucuresti a aprobat proiectul pentru **scoala si gradinita publica** in cadrul GREENFIELD Baneasa. IMPACT a donat catre Primaria Municipiului Bucuresti un teren in suprafata de 9.620 mp, impreuna cu proiectul de construire a unei scoli si a unei gradinite publice in cartierul GREENFIELD, cu scopul de a asigura acces facil la scolarizarea copiilor care locuiesc in zona de nord a capitalei. Valoarea totala a terenului si a proiectului se ridica la **1,75 milioane de euro**. Proiectul are termen de finalizare 24 de luni si presupune un centru educational complet – scoala, gradinita, sala de sport, biblioteca, ateliere de arte/muzica, alei pietonale, spatii verzi, spatii de joaca, locuri de parcare si tot ce este necesar pentru un centru educational ultramodern.
- **Transport public.** Incepand cu anul acesta, a fost introdusa a doua linie STB catre cartierul GREENFIELD, linia 203. In acelasi timp, conform planului de urbanism aprobat pentru GREENFIELD Baneasa, IMPACT a pus la dispozitie municipalitatii, cu titlu gratuit, in apropierea scolii si a gradinitei, terenuri destinate unui modern terminal **STB** si unor diverse functiuni publice. Pentru executia acestor functiuni si elemente de infrastructură, IMPACT a alocat un buget de peste **3 mil. Eur** (fara TVA).
- **Utilitati.** In primul trimestru al anului 2021, s-a lucrat la extinderea retelei publice de alimentare cu apa in cartierul GREENFIELD Baneasa, investitie finantata de Impact cu 350.000 de euro si care are ca termen de finalizare trimestrul al doilea al acestui an.
- **Grija fata de mediu.** IMPACT a sponsorizat Marea Curatenie, evenimentul organizat anual de catre locuitorii din GREENFIELD. Aflat la a treia editie, la evenimentul de anul acesta au participat **210** oameni care au curatat **80 ha** de padure si au strans aproximativ **2 tone** de gunoi.

IMPACT PE PIATA DE CAPITAL

IMPACT Developer & Contractor este listata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996. Incepand cu anul 2006, actiunile sale, sunt cotate la **categoria I** a BVB, iar din ianuarie 2015 actiunile **IMPACT** se tranzactioneaza la categoria **Premium**, in conformitate cu noua segmentare a BVB.

In august 2019, ca urmare a hotararii AGEA din data de 24 aprilie 2019, capitalul social a fost redus cu 3.423 mii LEI ca urmare a anularii unui numar de 3.423.042 actiuni proprii dobandite de catre Societate. Astfel, numarul total de actiuni al **IMPACT** a fost redus de la 277.866.574 actiuni la 274.443.532 actiuni.

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

Evolutie pret actiune **IMPACT** (IMP) 2017 – Mar 2021



Evolutie relativa IMP vs. indice BET 2017 – Mar 2021



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-19	31-Dec-20	31-Mar-21
Pret pe actiune (LEI)	1,49	1,88	2,92
Nr. de actiuni (IMPACT Developer & Contractor)	274.443.532	265.000.000	265.000.000
Capitalizare bursiera (mii LEI)	408.921	498.200	773.800
IFRS (consolidat)			
Profit net (LEI thousand)	154.484	74.856	(1.305)
Activ net contabil ("NAV", mii LEI)	583.941	640.828	638.323
NAV/Actiune (LEI)	2,13	2,42	2,44
Activ Net Contabil EPRA* (consolidat)			
EPRA NRV (mii LEI)	818.273	917.518	897.929
EPRA NTA (mii LEI)	795.145	889.732	870.162
EPRA NDV (mii LEI)	772.303	862.218	842.699
EPRA NRV/Actiune (LEI)	2,98	3,46	3,43
EPRA NTA/Actiune (LEI)	2,90	3,36	3,32
EPRA NDV/Actiune (LEI)	2,81	3,25	3,22

*European Public Real Estate Association

*La 31 martie 2021, indicatorii pe actiune au fost calculati considerand 261.843.000 actiuni

In octombrie 2019, asociatia European Public Real Estate Association („EPRA”) a publicat noi masuri de performanta pentru Activul Net EPRA, si anume trei noi masuri ale valorii activului net au fost introduse: Net Reinvestment Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) si Net Disposal Value (NDV). Aceste trei noi masuri de performanta inlocuiesc masura precedenta folosita pentru Activul Net EPRA.

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

mii LEI	31-Dec-19			31-Dec-20			31-Mar-21		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Activ Net Contabil conform situatiilor financiare IFRS	583.941	583.941	583.941	640.828	640.828	640.828	638.323	638.323	638.323
Include:									
i) Reevaluarea prop. imobiliare dezvoltate pentru vanzare	39.796	39.796	39.796	126.663	126.663	126.663	109.649	109.649	109.649
ii) Reevaluarea terenurilor si lucrarilor in curs incluse in stocuri	148.566	148.566	148.566	94.727	94.727	94.727	94.727	94.727	94.727
Exclude:									
iii) Impozit amanat	45.970	22.985	-	55.300	27.650	-	55.230	27.615	-
iv) Imobilizari necorporale conform situatiilor financiare IFRS	-	(143)	-	-	(136)	-	-	(152)	-
Activ Net EPRA	818.273	795.145	772.303	917.518	889.732	862.218	897.929	870.162	842.699

Pentru determinarea valorii EPRA la 31 martie 2021 au fost folosite evaluarile Colliers la data de 31 decembrie 2020.

i) Reevaluarea proprietatilor imobiliare dezvoltate pentru vanzare

Stocurile de produse finite (apartamente) au fost reevaluate la valoarea de piata la 31 Dec 2020 de Colliers Valuation and Advisory pentru **GREENFIELD** si **LUXURIA**. 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 conform EPRA.

ii) Reevaluarea terenurilor si lucrarilor in curs incluse in stocuri

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

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

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

ALTE ASPECTE

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

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

Referitor la litigiile in care este implicata, Societatea a intreprins toate demersurile necesare in vederea finalizarii litigiului ce face obiectul dosarului 5642/300/2017 privind iesirea din diviziune avand ca obiect terenul din Barbu Vacarescu 162-164. In anul 2020, s-au finalizat expertizele geotehnica topografica si cadastrala, iar in T1 2021 s-a lucrat la finalizarea expertizei evaluatoare. Umatorul termen acordat in acest dosar este 3 iunie 2021. La momentul pronuntarii hotararii judecatesti, instanta va trebui sa procedeze la partajarea loturilor tinand cont de cotele de proprietate detinute de fiecare parte, dar si aspecte legate de localizarea, identificarea si evaluarea loturilor.

In dosarul nr. 5737/3/2018 avand ca obiect actiune in constatare formulata de Societate impotriva Statului Român și Primăria Municipiului București privind terenul din Prelungirea Ghencea 402-412, Societatea a obtinut hotarari favorabile pronuntate de Tribunalul Bucuresti si Curtea de Apel Bucuresti. Astfel, Prin Hotararea nr. 2651, Tribunalul Bucuresti a constatat că Societatea are un drept de proprietate asupra terenului, iar prin Decizia nr. 1246 din 06.10.2020, Curtea de Apel a respins apelurile formulate si a mentinut Hotararea nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului Bucuresti ca temeinica si legala. Decizia nr. 1246 din 06.10.2020 a Curtii de Apel Bucuresti va putea fi atacata cu recurs in termen de 30 de zile de la comunicare. In T1 2021 nu s-au primit comunicari legate de acest dosar.

Societatea a primit citatie in dosarul nr. 5856/3/2021, in calitate de Parat, dosar inregistrat pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia Contencios Administrativ si Fiscal, al carui obiect este suspendarea si anulara actului administrativ HCGMB 705/18.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Aleea Teisani- Drumul Padurea Neagra nr. 56-64, suspendarea si anulara Autorizatiilor de Construire nr. 434/35/P/2020 si nr. 435/36/P/2020, anulara unor avize premergatoare, desfiintare lucrari. Societatea a angajat specialisti pe latura juridica si de urbanism pentru a construi apararea in acest dosar si depune toate diligentele si eforturile necesare pentru a demonstra valabilitatea si legalitatea actelor atacate.

PERSPECTIVE PENTRU PERIOADA APRILIE – DECEMBRIE 2021

- Finalizarea si inceperea vanzarii pentru apartamentele aferente celei de-a treia faze a proiectului **LUXURIA** (130 de apartamente), a apartamentelor din prima faza a **Ansamblului Panoramic** din **GREENFIELD** (49 de apartamente) si a vilelor din ansamblul **BOREAL PLUS** (18 vile);
- Finalizarea **GREENFIELD PLAZA** si a cladirii de birouri **IMPACT**;
- Continuarea lucrarilor pentru **Ansamblul Panoramic** si **Ansamblul Teilor** din **GREENFIELD**;
- Continuarea lucrarilor pentru proiectul **BOREAL PLUS**;
- Obtinerea autorizatiilor de construire si demararea lucrarilor pentru proiectul **GREENFIELD COPOU Iasi**;
- Obtinerea de finantari pentru proiectele aflate in derulare.

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**, **Greenfield Copou Residence SRL**, **Greenfield Copou Residence Phase II SRL** si **Greenwise Development SRL**.

Grupul IMPACT monitorizeaza indeaproape efectele pandemiei de Coronavirus si efectele acesteia asupra pietei imobiliare si asupra mediului economic din tara si va lua toate masurile necesare pentru a minimiza impactul si a respecta angajamentele sale fata de clienti, finantatori si actionari.

Director General
Constantin Sebeşanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Giani Iulian Kacic

**ANEXA 1 – SITUATIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII – 3L 2021
(NEAUDITAT)**

mii LEI	31-Mar-2021	31-Mar-2020
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	39.397	23.062
Costul proprietatilor imobiliare vandute	(28.004)	(12.138)
Profit brut	11.393	10.924
Venituri nete din chirii	149	(29)
Cheltuieli generale si administrative	(5.357)	(5.303)
Cheltuieli de comercializare	(1.676)	(1.094)
Amortizare	(281)	(281)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	(145)	269
Total alte venituri / cheltuieli	(7.310)	(6.438)
Castiguri din investitii imobiliare	-	-
Profit din operatiuni	4.083	4.486
Costuri financiare, net	(5.018)	(2.636)
Profit inainte de impozitare	(935)	1.850
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(370)	(1.223)
Rezultatul perioadei	(1.305)	627

**ANEXA 2 – SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE DE 31 MARTIE 2021
(NEAUDITAT)**

mii LEI	31-Mar-2021	31-Dec-2020
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizari corporale	7,463	7,552
Imobilizari necorporale	152	136
Investitii imobiliare	460,193	457,706
Active financiare	2,158	2,158
Total active imobilizate	469,966	467,552
Active circulante		
Stocuri	439,455	434,741
Creante comerciale si alte creante	40,024	26,574
Numerar si echivalente de numerar	64,282	59,022
Total active circulante	543,761	520,337
Total active	1,013,727	987,889
CAPITALURI PROPRII SI DATORII		
Capitaluri proprii		
Capital social	272,464	272,464
Prime de capital	65,711	65,711
Rezerve din reevaluare	3,001	3,001
Alte rezerve	13,305	13,305
Actiuni proprii	(4,040)	(2,675)
Rezultat reportat	287,882	289,022
Total capitaluri proprii	638,323	640,828
Datorii pe termen lung		
Imprumuturi	220,122	167,457
Datorii comerciale si alte datorii	2,819	1,909
Impozit amanat	55,230	55,300
Total datorii pe termen lung	278,171	224,666
Datorii curente		
Imprumuturi	60,171	88,379
Datorii comerciale si alte datorii	36,395	33,349
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	667	667
Total datorii curente	97,233	122,395
Total datorii	375,404	347,061
Total capitaluri proprii si datorii	1,013,727	987,889

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Sediu: Willbrook Platinum Business & Convention Center, Șoseaua București – Ploiești, Nr. 172-176, Clădirea A, Etaj 1, București, Sector 1, cod poștal 015016, Telefon: +40.21.230.75.70/71/72, Fax: +40.21.230.75.81/82/83

Capital social subscris și integral vărsat: 265.000.000 RON

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

IMPACT Developer & Contractor SA

Indicatori economico-financiari la data de 31 Martie 2021

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

IMPACT - Individual

Denumirea indicatorului	31-Mar-2021	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	16,03	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	26,15%	Capital împrumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	99,73	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 90
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,02	Cifra de afaceri/Active imobilizate

IMPACT - Consolidat

Denumirea indicatorului	31-Mar-2021	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	5,59	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	43,91%	Capital împrumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotație a debitelor-clienți	26,69	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 90
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,08	Cifra de afaceri/Active imobilizate

B. Gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NAV

IMPACT - Individual & Consolidat

Denumirea indicatorului	31-Mar-2021	Mod de calcul
Indicatorul gradului de îndatorare (individual)	21,81%	Capital împrumutat/EPRA NRV x 100
Indicatorul gradului de îndatorare (consolidat)	31,22%	Capital împrumutat/EPRA NRV x 100

Nota:

Indicatorii economico-financiari au fost calculati in baza situatiilor financiare individuale si informatiilor financiare consolidate neauditare la date de 31 martie 2021, atat cei calculati conform regulamentului ASF nr. 5/2018 cat si gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NRV.

Director General
Constantin Sebeșanu

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda

Director Financiar
Giani Iulian Kacic

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE
LA DATA DE 31 MARTIE 2021**

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

NEAUDITATE

CONTINUT:**PAGINA:**

SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE	3 – 4
SITUATIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	5
SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	6 – 7
SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE	8 – 9
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	10 – 36

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE
LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale		7.463	7.552
Imobilizări necorporale		152	136
Investiții imobiliare	7	460.193	457.706
Investiții contabilizate prin metoda punerii in echivalenta		2.158	2.158
Total active imobilizate		469.966	467.552
Active circulante			
Stocuri	8	439.455	434.741
Creanțe comerciale si alte creanțe	9	40.024	26.574
Numerar si echivalente de numerar	10	64.282	59.022
Total active circulante		543.761	520.337
Total active		1.013.727	987.889
CAPITALURI PROPRII SI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	11	272.464	272.464
Prime de capital		65.711	65.711
Rezerva din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		13.305	13.305
Acțiuni proprii	12	(4.040)	(2.675)
Rezultatul reportat		287.882	289.022
Total capitaluri proprii		638.323	640.828
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	13	220.122	167.457
Datorii comerciale si alte datorii	14	2.819	1.909
Impozit amânat		55.230	55.300
Total datorii pe termen lung		278.171	224.666

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE
LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	13	60.171	88.379
Datorii comerciale si alte datorii	14	36.395	33.349
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	15	667	667
Total datorii curente		97.233	122.395
Total datorii		375.404	347.061
Total capitaluri proprii si datorii		1.013.727	987.889

Situatiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 14 mai 2021 si semnate in numele acestora de catre:

Constantin Sebesanu
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU
PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 martie 2020</u>
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	16	39.397	23.062
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		<u>(28.004)</u>	<u>(12.138)</u>
Profit brut		<u>11.393</u>	<u>10.924</u>
Venituri nete din chirii		149	(29)
Cheltuieli generale și administrative	17	(5.357)	(5.305)
Cheltuieli de comercializare		(1.676)	(1.094)
Alte venituri/cheltuieli operationale	18	(145)	271
Amortizare		<u>(281)</u>	<u>(281)</u>
Profit din exploatare		<u>4.083</u>	<u>4.486</u>
Câștiguri din investiții imobiliare		<u>-</u>	<u>-</u>
Profit anual din operațiuni		<u>4.083</u>	<u>4.486</u>
Costuri financiare, net	19	(5.018)	(2.636)
Profit înainte de impozitare		<u>(935)</u>	<u>1.850</u>
Cheltuieli cu impozitul pe profit	20	(370)	(1.223)
Rezultatul perioadei		<u>(1.305)</u>	<u>627</u>
Total rezultat global atribuibil:			
Actionarilor societatii		<u>(1.305)</u>	<u>627</u>
Total rezultat global aferent perioadei		<u>(1.305)</u>	<u>627</u>

Situatiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 14 mai 2021 si semnate in numele acestora de catre:

Constantin Sebesanu
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
 (toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2021		272.464	65.711	3.001	13.305	(2.675)	289.022	640.828
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	(1.305)	(1.305)
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	(1.305)	(1.305)
Tranzacții cu actionarii Societății								
Acțiuni proprii anulate în timpul anului		-	-	-	-	-	-	-
Achiziție acțiuni proprii	12	-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	-	-	-
Contribuții și distribuții		-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-	-	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	165	165
Sold la 31 martie 2021		272.464	65.711	3.001	13.305	(4.040)	287.882	638.323

Situatiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 14 mai 2021 si semnate in numele acesteia de catre:

Constantin Sebeșanu
 Director General

Giani Kacic
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
 Presedinte CA

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
 (toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2020		281.907	68.760	3.001	9.179	(7.771)	228.865	583.941
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	74.856	74.856
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	74.856	74.856
Tranzacții cu actionarii Societății								
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	12	(9.443)	(3.049)	-	-	12.492	-	-
Achiziție acțiuni proprii	12	-	-	-	-	(9.610)	-	(9.610)
Plăți pe bază de acțiuni	12	-	-	-	-	2.214	-	2.214
Contribuții și distribuții		(9.443)	(3.049)	-	-	5.096	-	(7.396)
Dividende acordate proprietarilor Societății		-	-	-	-	-	(10.449)	(10.449)
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	4.126	-	(4.126)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	(124)	(124)
Sold la 31 decembrie 2020		272.464	65.711	3.001	13.305	(2.675)	289.022	640.828

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 14 mai 2021 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu
 Director General

Giani Kacic
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
 Presedinte CA

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2021</u>
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare:		
Profit aferent perioadei		(1.305)
Ajustări pentru:		
Amortizarea activelor imobilizate		260
Amortizarea imobilizărilor necorporale		20
Deprecierea imobilizărilor corporale, net		-
Rezultat din vanzarea participatiilor, net		-
Rezultat din cedarea activelor, net		-
Deprecierea stocurilor, net		(139)
Deprecierea creanțelor comerciale și a altor creanțe, net		(31)
Scoateri din gestiune, net		165
Modificări în valoarea justă a investițiilor imobiliare		-
Impozit pe profit	20	370
Schimbări nete în provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	15	-
Cheltuieli cu dobânda	19	2.539
Venituri din dobânzi	19	(3)
Diferențe de curs valutar, net	19	2.507
Numerar generat in activitatea de exploatare inainte de modificările capitalului circulant		4.383
Modificări in:		
Stocuri		(4.575)
Creanțe comerciale si alte creanțe		(13.416)
Datorii comerciale si alte datorii		6.401
Numerar generat din activități de exploatare		(7.207)
Impozit pe profit plătit		(2.978)
Dobânzi plătite		(2.442)
Numerar net din activități de exploatare		(12.627)
Fluxuri de trezorerie din activități de investiții:		
Achiziții de imobilizări corporale și investiții imobiliare		(2.679)
Achiziții de imobilizări necorporale		(16)
Încasări din vânzarea participatiilor detinute		-
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale		-
Numerar net utilizat in activități de investiții		(2.695)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2021</u>
Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare:		
Dividende plătite		(3)
Rambursări ale împrumuturilor		(27.758)
Încasări de împrumuturi		49.708
Achiziții de noi acțiuni		(1.365)
Acțiuni utilizate		-
Numerar net din (utilizat in) activități de finanțare		<u>20.582</u>
Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar		<u>5.260</u>
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	10	<u>59.022</u>
Numerar si echivalente de numerar la 31 martie	10	<u>64.282</u>

Situatiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 14 mai 2021 si semnate in numele acestora de catre:

Constantin Sebeșanu
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZA

Prezentele situatii financiare sunt situatiile financiare consolidate ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea” sau „Societatea mama”) si ale filialelor sale (denumite impreuna „Grupul”) la si pentru perioada 1 ianuarie -31 martie 2021.

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

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

Situatiile financiare consolidate ale Societatii pentru perioada din 2021 incheiata la 31 martie 2021 cuprind Societatea si filialele sale (denumite impreuna cu Societatea “Grupul”) dupa cum urmeaza:

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

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 cotate la Bursa de Valori Bucuresti (BVB).

In primele trei luni ale anului 2021, activitatea Impact Constructor&Developer a constat, in principal, in dezvoltarea cartierelor rezidentiale Greenfield din Bucuresti si Boreal Plus din Constanta.

La 31 martie 2021, Societatea detinea 22,38% din capitalul Star Residence SRL.

2. BAZELE INTOCMIRII

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

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

Principiul continuității activității

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

2 BAZELE INTOCMIRII (continuare)

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

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

Grupul monitorizează cu atenție evoluția pandemiei de Covid-19. În primele trei luni ale anului 2021, impactul acestei pandemii în activitatea de bază nu a fost semnificativ. Managementul estimează că, odată cu noile vaccinuri aparute pentru stoparea acestui virus, evoluția pozitivă a situației pandemice prin scăderea numărului de cazuri, și evoluțiile încurajatoare ale economiei prognozate de către Guvern, vor constitui o bază solidă pentru dezvoltarea Grupului în anii următori. Grupul continuă să-și îndeplinească obligațiile pe care le are și, prin urmare, continuă să aplice principiul contabil bazat pe continuitatea activității - care stă la baza întocmirii prezentelor Situațiilor financiare consolidate.

3. MONEDA FUNCTIONALA SI DE PREZENTARE

Situațiile financiare consolidate sunt prezentate în lei Românești („RON”), aceasta fiind și moneda funcțională a Grupului. Toate informațiile financiare sunt prezentate în mii RON.

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

Politicile contabile prezentate mai jos au fost aplicate de către toate entitățile Grupului, în mod consecvent, pentru toate perioadele prezentate în aceste situații financiare consolidate.

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

(a) Bazele consolidării

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

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

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

Pierderea controlului

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

Investiții măsurate prin metoda punerii în echivalență

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

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

(b) Moneda străină

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

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

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

(c) Imobilizări corporale

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

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

Terenul nu se amortizează.

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

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

(d) Imobilizări necorporale achiziționate separat

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

(e) Investiții imobiliare

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

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

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

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

(f) Stocuri

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

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

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

(g) Creanțe comerciale și de altă natură

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

Derecunoașterea activelor financiare

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

(h) Numerar și echivalente de numerar

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

(i) Capitalul social

Acțiuni ordinare

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

Rascumpararea și reemiterea capitalului social (acțiuni de trezorerie)

Atunci când capitalul social recunoscut ca parte a capitalurilor proprii este rascumparat, valoarea contraprestatiei plătite, 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 rezervă privind acțiunile proprii. Atunci când acțiunile de trezorerie sunt vândute 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.

(j) Dividende

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

(k) Acțiuni proprii

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(l) Împrumuturi

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

Costurile îndatorării

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

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

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

(m) Datorii comerciale și de altă natură

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

Derecunoașterea datoriilor financiare

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

(n) Contracte de leasing

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

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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

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

(o) Provizioane

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

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

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

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

(p) Venituri

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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

(q) Impozitare

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

Impozitul curent

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

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

Impozitul amânat

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

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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

(r) Plata pe bază de acțiuni

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 Societate a acțiunilor care vor deveni legitime în cele din urmă după ajustarea efectului condițiilor de intrare în drepturi care nu depind de prețul pieței.

(s) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor

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

(t) Datorii contingente

O datorie contingentă este:

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

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

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(u) Evenimente ulterioare

Evenimentele care au avut loc după data de raportare la 31 martie 2021, care furnizează informații suplimentare despre condițiile predominante la data raportării (evenimente de ajustare), sunt reflectate în situațiile financiare consolidate. Evenimentele care au loc după data de raportare care furnizează informații privind evenimentele care au avut loc după data raportării (evenimente care nu necesită ajustări), dacă sunt semnificative, sunt prezentate în notele la situațiile financiare consolidate. Atunci când ipoteza continuității activității nu mai este adecvată la sau după perioada de raportare, situațiile financiare nu sunt întocmite pe baza continuității activității.

(v) Raportarea pe segmente

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

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

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

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

(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare

Grupul a obținut un raport emis de o societate internațională de evaluare, Colliers Valuation and Advisory S.R.L. care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Grupului și proprietățile dezvoltate pentru vânzare în starea lor actuală la 31 decembrie 2020. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, care deține calificarea profesională relevantă recunoscută și experiență recentă în ceea ce privește amplasările și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai bună utilizare a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

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

Datele de intrare cheie sunt rezumate în Nota 7.

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

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

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

- Pentru proiectele Greenfield West și Barbu Vacarescu, în anul 2019 managementul a considerat că restricțiile legale privind utilizarea bunurilor sunt o indicație a modificării folosinței. În mod constant, aceste active sunt reclasificate în investiții imobiliare și înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.
- Pentru o parte din terenul din Greenfield, conducerea consideră că o posibila dezvoltare nu va începe în următorii trei/patru ani de la data bilanțului. În consecință, aceste active continuă să fie contabilizate la valoarea justă în cadrul investițiilor imobiliare.

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

(iii) Aspecte juridice

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

La 31 martie 2021, Grupul este implicat într-un litigiu cu Consiliul Județean Cluj. Grupul solicită rambursarea costurilor în valoare de 17 milioane RON plus cheltuieli. Pe baza recomandărilor avocatului Grupului, conducerea consideră că rezultatul litigiului nu va avea un impact negativ în aceste situații financiare. Cu toate acestea, acest aspect implică un nivel ridicat de judecată și, în cazul în care sumele recuperate sunt mai mici decât valoarea contabilă a activului, va rezulta o pierdere financiară.

(iv) Alocarea costurilor

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

(v) Efectele pandemiei de Coronavirus

Compania monitorizează îndeaproape efectele pandemiei Coronavirus și efectele acesteia asupra pieței imobiliare și asupra mediului economic din țară și va ajusta strategia companiei pentru a minimiza impactul pandemiei și a respecta angajamentele sale față de clienți, finanțatori și acționari.

6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

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

Impactul adoptării acestor noi standarde asupra situațiilor financiare ale Grupului este explicat mai jos.

Niciunul dintre aceste standarde nu a avut un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

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

• **Cadrul Conceptual in standardele IFRS**

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

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

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

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

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

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modificarile nu au fost inca adoptate de Uniunea Europeana.

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

- **IFRS 16 - Contracte de leasing pentru concesiunile acordate ca urmare a pandemiei de Covid-19 (Amendamente)**
Amendamentele se aplica retrospectiv pentru perioade de raportare anuala incepand la sau dupa 1 iunie 2020. Este permisa aplicarea timpurie, inclusiv in cadrul situatiilor financiare care nu au fost inca autorizate pentru a fi emise pana la 28 mai 2020. IASB a modificat standardul acordand locatarilor scutiri de la aplicarea cerintelor din IFRS 16 referitoare la tratamentul modificarii contractelor de leasing pentru concesiunile privind chirile care apar ca o consecinta directa a pandemiei de Covid-19. Amendamentele ofera o solutie practica pentru ca locatarii sa contabilizeze orice modificare a platilor de leasing care rezulta din concesia privind chirile aparuta ca o consecinta a Covid-19, in acelasi mod in care ar inregistra modificarea, conform IFRS 16, daca aceasta nu ar reprezenta o modificare a contractului de leasing. Inlesnirile pot fi aplicate numai daca sunt indeplinite toate conditiile urmatoare:
 - Modificarea platilor de leasing are ca rezultat o contraprestatie revizuita pentru contractul leasing care este, in mod substantial, similara sau inferioara contraprestatiei pentru contractul leasing imediat anterioara modificarii;
 - Orice reducere a platilor de leasing afecteaza doar platile datorate initial la sau inainte de 30 iunie 2021.
 - Nu s-a produs nicio modificare de fond a celorlalti termeni si conditii ale contractului de leasing.

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

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
 (toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

7. INVESTITII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizate

	31 martie 2021	31 decembrie 2020
Sold la 1 ianuarie	457.706	384.223
Intrări prin cheltuieli ulterioare	2.487	3.504
Transfer din stocuri	-	5.981
Transfer în stocuri	-	(330)
Cedări	-	-
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	-	64.328
Sold la 31 martie / 31 decembrie	460.193	457.706

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

Principalele terenuri din investitii imobiliare

Activ	31 martie 2021		31 decembrie 2020	
	mp	mii RON	mp	mii RON
Teren Greenfield Baneasa (Bucuresti)	210.209	207.789	210.209	207.789
Teren Barbu Vacarescu (Bucuresti)	26.322	137.399	26.322	137.399
Teren Blv. Ghencea – Timisoara (Bucuresti)	258.925	105.908	258.925	105.908
Total	495.456	451.096	495.456	451.096

În anul 2019, Grupul a decis să reclasifice terenurile din Bd. Barbu Vacarescu (2,63 ha) și Bd. Ghencea – Bd. Timisoara (15,55 ha) din stocuri în investiții imobiliare. Decizia a fost luată în urma analizei litigiilor care vizează aceste terenuri (detalii mai jos) care arată că o decizie legală definitivă și irevocabilă ar fi de așteptat în viitorul previzibil. Ca atare, Grupul ar trebui să analizeze condițiile pieței din acel moment pentru a decide cea mai bună utilizare a terenurilor, și anume dacă vor fi folosite pentru a construi pentru a vinde, sau pentru a construi pentru a închiria.

Astfel, Grupul consideră că la sfârșitul anului 2020 și la 31 martie 2021 existau dovezi suficiente ca utilizarea viitoare a acestor terenuri este incertă și, astfel, acestea trebuie clasificate ca și investiții și nu ca stocuri, în conformitate cu prevederile IAS 40 privind "terenurile deținute pentru o utilizare viitoare în prezent nedeterminată".

Procesele de evaluare

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

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

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 2020. Evaluarea este considerată corespunzătoare având în vedere 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.

7. INVESTITII IMOBILIARE (continuare)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

Tehnici de evaluare

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

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

Activ	Principalii parametri la 31 decembrie 2020
Teren Greenfield Baneasa	<ul style="list-style-type: none"> ● Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 170 EUR/mp pana la 300 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -30% reducere la +40% premium
Teren Bd. Barbu Vacarescu	<ul style="list-style-type: none"> ● Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 1.327 EUR/mp pana la 2.600 EUR/mp ● Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -5% pana la -50% ● Adicional, o rată de discount suplimentară de 4% a fost aplicata pe o perioadă de 2 ani pentru a ține cont de aspectele actuale ale litigiilor
Teren Bd. Ghencea - Bd.Timisoara	<ul style="list-style-type: none"> ● Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 100 EUR/mp pana la 150 EUR/mp ● Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -3% pana la -30%

Valoarea contabilă a terenurilor gajate la 31 martie 2021 este de 153.133.000 RON (la 31 decembrie 2020 a fost de 153.133.000 RON).

8. STOCURI

	31 martie 2021	31 decembrie 2020
Produse finite și produse destinate revânzării	182.465	205.981
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	130.388	130.470
- Costuri de dezvoltare și construcție	126.602	98.290
	439.455	434.741

Terenurile cu o valoare contabilă de 130.388.000 RON la 31 martie 2021 (2020: 130.470.000 RON) constau din terenuri deținute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructura aferentă, în principal în București, precum și terenuri pe care Grupul intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 182.465.000 RON la 31 martie 2021 (2020: 205.981.000 RON) se referă la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

9. CREANTE COMERCIALE SI ALTE CREANTE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31 martie 2021	31 decembrie 2020	31 martie 2021	31 decembrie 2020
Creante comerciale	12.682	8.417	-	-
Debitori diverși	933	1.038	-	-
Cheltuieli in avans	6.903	5.106	-	-
Creanțe împotriva Statului	9.829	6.395	-	-
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	9.677	5.618	-	-
	40.024	26.574	-	-

Grupul a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare de 1.528.000 RON (2020: 1.529.000 RON).

Creanțele comerciale includ suma de 14.209.000 RON (2020: 9.946.000 RON) cu privire la contractele cu clienții legate de vânzarea de locuințe.

10. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 martie 2021	31 decembrie 2020
Conturi curente	64.267	59.005
Numerar	16	11
Avansuri de numerar	(1)	6
	64.282	59.022

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

11. CAPITAL SOCIAL

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Capital social	272.464	272.464
	<u>272.464</u>	<u>272.464</u>

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

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	59.41%	59.41%
Andrici Adrian	15.77%	15.98%
SWISS CAPITAL	12.39%	12.53%
Alti actionari	12.43%	12.08%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

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

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

Dividende

In cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2020, Grupul a plătit dividende acționarilor săi in valoare de 10.448.

In cursul primelor trei luni ale anului 2021, Grupul a plătit dividende acționarilor săi in valoare de 3.

12. ACȚIUNI PROPRII

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Sold la 1 ianuarie	2.675	7.771
Achiziție acțiuni proprii	1.365	9.610
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	(12.492)
Plăți pe bază de acțiuni	-	(2.214)
	<u>4.040</u>	<u>2.675</u>
Sold la 31 martie / decembrie	4.040	2.675

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

12. ACTIUNI PROPRII (continuare)

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

În AGA din data de 21.04.2021 a fost aprobată răscumpărarea unui număr maxim de 30.000.000 (treizeci milioane) de acțiuni, pentru o perioadă de maximum 18 luni de la data publicării rezoluției în Monitorul Oficial al României, reprezentând maximum 1,905% din capitalul social subscris și plătit la data soluționării.

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

La 31 martie 2021, societatea mamă are în sold 3.157.000 de acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 4.040.000 RON (2020: 2.675.000 RON).

13. IMPRUMUTURI

Această notă furnizează informații cu privire la termenii contractuali ai împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Grupului, evaluate la cost amortizat.

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	69.241	19.060
Obligațiuni emise	<u>150.881</u>	<u>148.397</u>
	<u>220.122</u>	<u>167.457</u>
Datorii pe termen scurt		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	-	-
Împrumuturi pe termen scurt	<u>60.171</u>	<u>88.379</u>
	<u>60.171</u>	<u>88.379</u>

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

13. IMPRUMUTURI (continuare)

Termenii si condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului. in moneda originala	Sold la 31 martie 2021	Sold la 31 decembrie 2020
Împrumuturi obligatare					
Credit Value					
Investments	EUR	10.01.2022	12.000	59.402	58.226
				59.402	58.226
Bucharest Stock					
Exchange SA	EUR	12.12.2022	12.525	59.065	58.123
Obligatiuni de tip plasament privat	EUR	24.12.2026	6.581	32.415	32.048
				91.480	90.171
Împrumuturi bancare garantate					
UniCredit Bank	EUR	30.04.2021	17.841	-	9.741
UniCredit Bank	EUR	31.08.2021	20.696	57.861	76.423
Unicredit Bank	RON	31.08.2021	17.605	-	-
First Bank	EUR	05.08.2023	5.920	9.251	-
First Bank	RON	05.02.2023	4.500	2.801	-
				69.913	86.164
Libra Bank	RON	17.06.2021	19.700	-	397
Libra Bank	EUR	22.09.2024	8.000	30.459	19.060
Libra Bank	EUR	05.03.2024	5.769	26.731	-
				57.190	19.457
Dobanda				2.309	1.818
				280.293	255.836

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

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

- a) Facilitatea 1 reprezintă un împrumut pentru dezvoltare, în valoare de 20.696.000 EUR, pentru finanțarea / refinanțarea a maximum 65% din costul net de dezvoltare a proiectului Luxuria Residence. Această facilitate nu este o facilitate de tip revolving. Mecanismul de rambursare a fost negociat a fi platit 75-80% la plata finala de la client.
- b) Facilitatea 2 reprezintă un credit de tip revolving. in valoare de 17.605.000 RON pentru finanțarea plăților TVA.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

13. IMPRUMUTURI (continuare)

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

- a) Facilitatea 1 reprezintă un împrumut pentru dezvoltare, în valoare de 16.341.000 EUR pentru finanțarea / refinanțarea a maximum 65% din costul proiectului Luxuria Residence. Această facilitate nu este o facilitate de tip revolving. Mecanismul de rambursare a fost negociat a fi platit 75-80% la plata finala de la client.
- b) Facilitatea 2 reprezintă un credit de tip revolving, în valoare de 6.989.000 RON pentru finanțarea plăților TVA.

În februarie 2021, Impact Developer & Contractor a contractat doua credite denumite în EUR și RON de la First Bank S.A., în vederea dezvoltării proiectului Panoramic din cartierul rezidențial Greenfield Baneasa (București). Prima facilitate de credit este în valoare de 5.921.000 EUR și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilitatea a doua, în valoare de 4.500.000 RON reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 30 de luni de la momentul acordării.

În martie 2021, Bergamot Development a contractat o linie de credit de 5.769.000 EUR de la Libra Bank pentru finanțarea activității curente.

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 100.000 EUR și o valoare nominală totală de 12.000.000 EUR, emise în formă materială, către doua fonduri de investiții administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI), care au acceptat Oferta la aceeași dată. Obligațiunile au fost oferite inițial la un preț al emisiunii de 98.400 EUR pe obligațiune (respectiv 11.808.000 EUR per numărul total de Obligațiuni). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 și sunt scadente la împlinirea a 54 de luni de la data emisiunii, cu condiția ca la 42 de luni de la data emisiunii, Societatea să răscumpere în mod obligatoriu 50% din valoarea nominală a obligațiunilor. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătită de două ori pe an. În data de 01 februarie 2021, Grupul a semnat un acord de prelungire a maturității pentru suma de 6.000.000 EUR până la data scadenței a obligațiunilor, ianuarie 2022.

Obligațiunile sunt garantate în principal cu o ipoteca imobiliară de prim rang ce acoperă obligațiile rezultând din Obligațiuni, până la valoarea maximă garantată de 18.000.000 EUR (optsprezece milioane euro), constituită asupra a șapte loturi de teren cu o suprafață totală de 154.308 mp situate în București, Sector 1, România, aflate în proprietatea exclusivă a Societății, precum și asupra accesoriilor acestora. Societatea are o opțiune de răscumpărare anticipată a Obligațiunilor, care poate fi exercitată începând cu cea de-a doua dată de plată a dobânzii, cu condiția ca valoarea minimă răscumpărată să fie de cel puțin 1.000.000 EUR.

Bursa de Valori București S.A. a aprobat cererea de admitere la tranzacționare pe piața reglementată administrată de Bursa de Valori București S.A. a obligațiunilor emise de Societate, negarantate, cu o rată a dobânzii anuale fixă de 5,75%, denumite în EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominală totală de 12.525.000 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 2017 aprobat de ASF prin decizia de aprobare nr. 1816 din 13 decembrie 2017.

În decembrie 2020, Societatea mama a desfășurat o nouă emisiune de obligațiuni de tip Plasament Privat în valoare de 6.581.000 EUR, cu o rată a dobânzii fixe de 6,4% p.a., platibilă semestrial. Obligațiunile au fost emise de Societatea mama cu data de 24 decembrie 2020, au o maturitate de 6 ani, și au fost listate pe Piața Reglementată a BVB în primul trimestru al anului 2021.

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
 (toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

16. VENITURI

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 martie 2020</u>
Vânzări de proprietăți rezidențiale	39.000	23.007
Altele	397	55
	<u>39.397</u>	<u>23.062</u>

17. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 martie 2020</u>
Consumabile	96	135
Servicii prestate de terți	2.315	2.183
Costuri cu personalul	2.946	2.987
	<u>5.357</u>	<u>5.305</u>

18. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 martie 2020</u>
Alte venituri din exploatare	(1.450)	(1.753)
Cheltuieli cu chirile	174	151
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	-	-
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	40	35
Taxe	757	501
Alte cheltuieli din exploatare	624	795
	<u>145</u>	<u>(271)</u>

19. COSTURI/VENITURI FINANCIARE

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 martie 2020</u>
Cheltuieli cu dobânzile	2.539	684
Venituri din dobânzi	(3)	(193)
Rezultat din schimbul valutar	2.507	2.201
Alte (venituri)/cheltuieli financiare	(25)	(56)
	<u>5.018</u>	<u>2.636</u>

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

20. IMPOZIT PE PROFIT

Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 martie 2020</u>
Cheltuiala cu impozitul pe profit amânat	(70)	-
Impozit pe profit curent	<u>440</u>	<u>1.233</u>
Total cheltuieli cu impozitele	<u>370</u>	<u>1.223</u>

21. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE SI GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Grupul este expus la urmatoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

(a) Riscul de credit

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

Creante comerciale si alte creante

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

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

(b) Riscul de lichiditate

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

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

(c) Riscul de piata

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

Riscul valutar

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

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

22. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 martie 2021, Grupul nu avea angajamente de capital contractate.

23. CONTINGENȚE

Litigii

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

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

Referitor la litigiile in care este implicata, Societatea a intreprins toate demersurile necesare in vederea finalizarii litigiului ce face obiectul dosarului 5642/300/2017 privind iesirea din indiviziune avand ca obiect terenul din Barbu Vacarescu 162-164. In anul 2020, s-au finalizat expertizele geotehnica topografica si cadastrala, iar in T1 2021 s-a lucrat la finalizarea expertizei evaluatorie. Umatorul termen acordat in acest dosar este 3 iunie 2021. La momentul pronuntarii hotararii judecătorești, instanța va trebui sa procedeze la partajarea loturilor tinand cont de cotele de proprietate detinute de fiecare parte, dar si aspecte legate de localizarea, identificarea si evaluarea loturilor.

In dosarul nr. 5737/3/2018 avand ca obiect actiune in constatare formulata de Societate impotriva Statului Român și Primăria Municipiului București privind terenul din Prelungirea Ghencea 402-412, Societatea a obtinut hotarari favorabile pronuntate de Tribunalul Bucuresti si Curtea de Apel Bucuresti. Astfel, Prin Hotararea nr. 2651, Tribunalul Bucuresti a constatat că Societatea are un drept de proprietate asupra terenului, iar prin Decizia nr. 1246 din 06.10.2020, Curtea de Apel a respins apelurile formulate si a mentinut Hotararea nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului Bucuresti ca temeinica si legala. Decizia nr. 1246 din 06.10.2020 a Curtii de Apel Bucuresti va putea fi atacata cu recurs in termen de 30 de zile de la comunicare. In T1 2021 nu s-au primit comunicari legate de acest dosar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

24. ENTITĂȚI AFILIATE

Tranzacții cu entitățile asociate

La 31 martie 2021, Grupul are de incasat de la Star Residence suma de 1.827.000 RON reprezentand TVA aferent bunurilor aduse ca aport la capitalul social.

25. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Grupului prezinta urmatoarele evenimente ulterioare 31 martie 2021 pana la data aprobarii acestor situatii financiare individuale, care nu necesita ajustarea lor:

- a. In data de 19 Februarie 2021 Adunarea Generala a Actionarilor a aprobat reducerea capitalului social de la 265.000.000 RON cu suma de 2.500.000 RON, prin reducerea numarului de actiuni de la 265.000.000 actiuni la 262.500.000 actiuni, ca urmare anularii unui numar de 2.500.000 actiuni proprii, dobandite de catre Societate.
- b. In data de 21 Aprilie 2021 la Adunarea Generala a Actionarilor s-au aprobat urmatoarele :
 - 1) S-a ales un nou Consiliu de Administratie pe o perioada de 4 ani (pana la data de 28 Aprilie 2025). Componenta noului Consiliu de Administratie este :
 - Iuliana Mihaela Urda, presedintele Consiliului de Administratie
 - Intrepid Gem SRL – reprezentanta de dl.Petru Vaduva, Administrator
 - Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator
 - Daniel Pandelescu, Administrator
 - Sorin Apostol, Administrator
 - 2) Numirea unui nou Auditor Financiar Extern - Ernst & Young Assurance Services SRL pentru anul financiar 2021. S-a revocat auditorul Deloitte Audit SRL ca urmare a expirarii mandatului.
 - 3) Majorarea capitalului Impact Developer & Contractor S.A. cu 131.250.000 RON prin incorporarea primelor de capital in cuantum de 69.487.043 RON si a rezultatului reportat din anul 2020, in cuantum de 61.762.957 RON. Majorarea capitalului se va realiza prin emiterea unui numar 131.250.000 RON de noi actiuni.
 - 4) Operatiunea de divizare (splitare) a valorii nominale a actiunilor in raport de divizare 1:4, respectiv divizarea valorii nominale a actiunii de la 1 RON/actiune la 0,25 RON/actiune.
- c. La data de 27.04.2021 Consiliul de Administrație al Impact a decis numirea domnului Constantin Sebeșanu, in calitate de Director de General pentru un mandat de patru ani, incepand cu data de 28 aprilie 2021. Acesta il va înlocui pe Domnul Sorin Apostol, care a preluat functia de Director Executiv, incepand cu data de 28 aprilie 2021.
Domnul Constantin Sebeșanu are experienta in dezvoltarea de proiecte si managementul activelor, de peste 25 de ani, a urmat cursurile la Institutul Politehnic Bucuresti si detine specializari in Management Strategic si Financiar, dobandite in cadrul Universitatilor Cornell si Boston.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU PERIOADA DIN 2021 INCHEIATA LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

- d. Societatea a primit citație în dosarul nr. 5856/3/2021, în calitate de Pârât, dosar înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, al cărui obiect este suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/18.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Aleea Teișani - Drumul Pădurea Neagră nr. 56-64, suspendarea și anularea Autorizațiilor de Construire nr.434/35/P/2020 și nr.435/36/P/2020, anularea unor avize premergătoare, desfiintare lucrări. Societatea a angajat specialiști pe latura juridică și de urbanism pentru a construi apararea în acest dosar și depune toate diligentele și eforturile necesare pentru a demonstra valabilitatea și legalitatea actelor atacate.

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 14 mai 2021 și semnate în numele acestora de către:

Constantin Sebeșanu
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE
LA DATA DE 31 MARTIE 2021**

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

CONTINUT:**PAGINA:**

SITUATIA POZITIEI FINANCIARE	3 – 4
SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	5
SITUATIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	6 – 7
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE	8 – 9
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE	10 – 42

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA POZITIE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale		4.444	4.244
Imobilizări necorporale		125	136
Investiții imobiliare	8	459.256	456.768
Active financiare	10	58.532	58.340
Total active imobilizate		522.357	519.488
Active circulante			
Stocuri	9	165.307	147.927
Creanțe comerciale si alte creanțe	11	127.378	140.911
Numerar si echivalente de numerar	12	58.371	52.065
Total active circulante		351.056	340.903
Total active		873.413	860.391
CAPITALURI PROPRII SI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	13	272.464	272.464
Prime de capital		65.711	65.711
Rezerva din reevaluare		3.001	3.001
Alte rezerve		12.389	12.389
Acțiuni proprii	14	(4.040)	(2.675)
Rezultatul reportat		282.402	286.193
Total capitaluri proprii		631.927	637.083
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	15	162.933	148.396
Datorii comerciale si alte datorii	16	1.420	510
Impozit amânat		55.230	55.300
Total datorii pe termen lung		219.583	204.206

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA POZITIE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	15	2.310	2.215
Datorii comerciale si alte datorii	16	18.926	16.220
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	17	667	667
Total datorii curente		<u>21.903</u>	<u>19.102</u>
Total datorii		<u>241.486</u>	<u>223.308</u>
Total capitaluri proprii si datorii		<u>873.413</u>	<u>860.391</u>

Constantin Sebesanu,
Director General

Giani Iulian Kacic,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda,
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU ANUL FINANCIAR
INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021

(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 martie 2020</u>
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	18	8.013	23.062
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		<u>(4.380)</u>	<u>(12.139)</u>
Profit brut		<u>3.633</u>	<u>10.923</u>
Venituri nete din chirii	18	338	(10)
Cheltuieli generale și administrative	19	(4.402)	(4.866)
Cheltuieli de comercializare		(1.215)	(808)
Amortizare		(169)	(182)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	20	<u>(208)</u>	<u>1.061</u>
Total alte venituri / cheltuieli		<u>(5.656)</u>	<u>(4.806)</u>
Deprecierea activelor			<u>34</u>
Profit anual din operațiuni		<u>(2.023)</u>	<u>6.152</u>
Costuri financiare, net	21	<u>(1.838)</u>	<u>(1.528)</u>
Profit înainte de impozitare		<u>(3.861)</u>	<u>4.624</u>
Cheltuieli cu impozitul pe profit	22	<u>70</u>	<u>(1.222)</u>
Rezultatul perioadei		<u>(3.791)</u>	<u>3.402</u>

Constantin Sebesanu,
 Director General

Giani Iulian Kacic,
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda,
 Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
 (toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2021		272.464	65.711	3.001	12.379	(2.675)	286.193	637.083
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	(3.791)	(3.791)
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Tranzacții cu actionarii Societății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	14	-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	-	-
Micsorare capital social prin anulare actiuni		-	-	-	-	-	-	-
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	-	-	-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 martie 2021		272.464	65.711	3.001	12.379	(4.040)	286.193	631.927

Constantin Sebesanu,
Director General

Giani Iulian Kacic,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda,
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
 (toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2020		281.907	68.760	3.001	8.788	(7.771)	230.996	585.681
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	69.247	69.247
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	69.247	69.247
Tranzacții cu actionarii Societății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	14	-	-	-	-	(9.610)	-	(9.610)
Dividende acordate		-	-	-	-	-	(10.449)	(10.449)
Micsorare capital social prin anulare actiuni	13	(9.444)	(3.049)	-	-	12.492	-	-
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	2.214	-	2.214
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale		-	-	-	3.601	-	(3.601)	-
Transfer rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2020		272.464	65.711	3.001	12.379	(2.675)	286.193	637.083

Constantin Sebesanu,
Director General

Giani Iulian Kacic,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda,
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)

	Nota	31 martie 2021	31 martie 2020
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare:			
Profit aferent perioadei		(3.791)	3.402
Ajustări pentru:			
Amortizarea activelor imobilizate		153	162
Amortizarea imobilizărilor necorporale		15	20
Deprecierea imobilizărilor corporale, net		-	29
Deprecierea stocurilor, net		200	833
Deprecierea creanțelor comerciale și a altor creanțe, net		(31)	(64)
Impozit pe profit	22	(70)	1.222
Cheltuieli cu dobânda	21	2.493	1.912
Venituri din dobânzi	21	(1.814)	(1.616)
Diferențe de curs valutar, net	21	1.224	1.232
Alte venituri financiare	21	(65)	
Numerar generat în activitatea de exploatare înainte de modificări ale capitalului circulant		2.105	3.731
Stocuri		(17.580)	10.286
Creanțe comerciale și alte creanțe		(8.035)	(2.710)
Datorii comerciale și alte datorii		9.573	754
Numerar generat din activități de exploatare		(17.728)	15.462
Impozit pe profit plătit		(2.789)	(573)
Dobânzi plătite/incasate, net		2.826	(1.590)
Numerar net din activități de exploatare		(17.691)	13.299
Fluxuri de trezorerie din activități de investiții:			
Achiziții de imobilizări corporale și investiții imobiliare		(2.588)	(1.107)
Achiziții de imobilizări necorporale		(4)	(35)
Altele		(192)	-
Numerar net utilizat în activități de investiții		(2.784)	(1.142)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
 (toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 martie 2020</u>
Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare:			
Dividende plătite	13	(3)	(2)
Rambursări de împrumuturi		(3.306)	(4.121)
Încasări din împrumuturi		12.052	3.833
Împrumuturi acordate entităților afiliate		(4.150)	(9.795)
Rambursare împrumuturi acordate entitatilor afiliate		23.553	-
Achiziții de noi acțiuni		(1.365)	(4.647)
Numerar net din (utilizat in) activități de finanțare		26.781	(14.732)
Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar		6.306	(2.574)
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie		52.065	35.357
Numerar si echivalente de numerar la 31 martie	12	58.371	32.783

Constantin Sebesanu,
 Director General

Giani Iulian Kacic,
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda,
 Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZA

Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) este o societate 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 2021 si 31 decembrie 2020 este prezentata in Nota 13. Societatea controlează mai multe entități și întocmește situații financiare consolidate. Conform Legii nr. 24/2017, aceste entități trebuie să întocmească și situații financiare individuale.

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

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

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

In 2021, activitatea Impact Constructor&Developer a constat in principal in dezvoltarea proiectului rezidential Greenfield din Bucuresti si Boreal Plus din Constanta.

2. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

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

Consiliul de administrație este alcătuit din 5 membri:

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

2. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE (continuare)

Managementul executiv al Companiei

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

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

3. BAZELE INTOCMIRII

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

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

Principiul continuității activității

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

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

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

Compania monitorizeaza cu atentie evolutia pandemiei de Covid-19. Impactul acestei pandemii in activitatea de baza nu a fost semnificativ in primul trimestru al anului 2021. Managementul estimeaza ca odata cu noile vaccinuri aparute pentru stoparea acestui virus, evolutia pozitiva a situatiei pandemice prin scaderea numarului de cazuri si evolutiile incurajatoare prognozate ale economiei de catre Guvern vor constitui o baza solida pentru dezvoltarea Companiei in anii urmatori. Impact Developer & Contractor continuă să-și îndeplinească obligațiile pe care le are și, prin urmare, continuă să aplice principiul contabil bazat pe continuitatea activitatii.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

4. MONEDA FUNCTIONALA SI DE PREZENTARE

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

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

(a) Moneda străină

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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

(b) Imobilizări corporale

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

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

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

Terenul nu se amortizează.

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

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

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

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

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

(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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(d) Investiții imobiliare

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

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

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

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

(e) Stocuri

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

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

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

(f) Creanțe comerciale și de altă natură

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

• **Derecunoașterea activelor financiare**

Societatea 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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(g) Numerar si echivalente de numerar

Numerarul si echivalentele de numerar cuprind numerarul deţinut 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 si reemiterea capitalului social (actiuni de trezorerie)**

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

(i) Dividende

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

(j) Acțiuni proprii

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

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

(k) Împrumuturi

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

- **Costurile îndatorării**

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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

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

(l) Datorii comerciale și de altă natură

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

- **Derecunoașterea datoriilor financiare**

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

(m) Provizioane

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

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

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

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

(n) Venituri

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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

(i) Venituri din vanzarea de proprietati rezidentiale

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

(o) Impozitare

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

• **Impozitul curent**

Impozitul plătit în prezent se bazează pe profitul impozabil pentru anul respectiv. Venitul impozabil diferă de profitul înaintea impozitării așa cum este raportat în contul de profit și pierdere, deoarece exclude elementele de venit sau de cheltuieți 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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

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

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

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

(p) Plata pe bază de acțiuni

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

(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

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

Compania aplică o singură abordare de recunoaștere și măsurare pentru toate leasingurile, cu excepția leasingurilor pe termen scurt și a activelor de valoare mică. Compania recunoaște datorii de leasing pentru plățile de leasing și dreptul de utilizare a activelor reprezentând dreptul de utilizare a activului care sta la baza. Dreptul de utilizare a activelor Compania recunoaște dreptul de utilizare a activelor la data de început a unui leasing (i.e. data la care activul care sta la baza este disponibil pentru a fi utilizat).

Dreptul de utilizare a activelor este măsurat la cost excluzând amortizarea acumulată și pierderi din depreciere și ajustat pentru orice remasurare a datoriei de leasing. Costul dreptului de utilizare a activelor include suma datoriei de leasing recunoscute costuri directe inițiale înregistrate și plăți de leasing efectuate la sau înainte data de început excluzând orice beneficii de leasing primite. Dreptul de utilizare a activelor este amortizat liniar pe durata cea mai mică dintre perioada de leasing și durata de viață estimată a activelor, după cum urmează:

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

5. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

La data de inceput a leasingului, Compania recunoaste datoriile de leasing masurate la valoarea curenta a platilor de leasing ce urmeaza a fi facute pe durata de leasing. Platile de leasing includ plati fixe (incluzand plati fixe ca substanta) excluzand orice beneficii de leasing de primit, plati de leasing variabile care depind de un indice sau o rata si sume asteptate a fi platite conform garantiei valorii reziduale.

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

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

(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.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(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 31 martie 2021, care furnizează informații suplimentare despre condițiile predominante la data raportării (evenimente de ajustare), sunt reflectate în situațiile financiare.

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

(u) Raportarea pe segmente

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

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

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

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

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

Evaluarea investițiilor imobiliare și a imobilizărilor corporale.

Societatea a 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 2020. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, calificată profesional, care deține calificarea profesională relevantă recunoscută și experiență recentă în ceea ce privește amplasările și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai bună utilizare a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

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

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

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

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

- Pentru proiectele Ghencea și Barbu Vacarescu, managementul a considerat că restricțiile legale privind utilizarea bunurilor sunt o indicație a modificării folosinței. În consecința, aceste active sunt reclasificate în investitii imobiliare și înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.
- Pentru o parte din terenul din Greenfield conducerea consideră că o posibila dezvoltare nu va incepe - in urmatorii trei/patru ani de la data bilanțului. În consecință, aceste active continuă să fie contabilizate la valoarea justă în cadrul investițiilor imobiliare.

Dacă s-ar fi aplicat judecati diferite în determinarea 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 2021, 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.

(v) Efectele pandemiei de Coronavirus

Compania monitorizează de un an îndeaproape efectele pandemiei Coronavirus și efectele acesteia asupra pieței imobiliare și asupra mediului economic din țară și va ajusta strategia companiei pentru a minimiza impactul pandemiei și a respecta angajamentele sale față de clienți, finanțatori și acționari.

7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

- **Cadrul Conceptual in standardele IFRS**

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

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

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

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

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

• **Reforma indicelui de referință al ratei dobânzii– IFRS 9, IAS 39 și IFRS 7 (Amendamente)**

În septembrie 2019, IASB a publicat amendamente la IFRS 9, IAS 39 și IFRS 7 prin care încheie etapa întâi a activității sale pentru a răspunde efectelor reformei Ratei Dobânzii Interbancare Oferite („IBOR”) asupra raportării financiare. Amendamentele publicate abordează aspecte care au impact asupra raportării financiare din perioade anterioare înlocuirii unui IBOR cu o rată de referință alternativă și adresează implicațiile cerințelor specifice privind aplicarea contabilității de acoperire împotriva riscurilor din IFRS 9 *Instrumente financiare* și IAS 39 *Instrumente financiare: recunoaștere și evaluare*, care necesită o analiză cu caracter previzional. Modificările prevăd scutiri temporare aplicabile tuturor relațiilor de acoperire a riscurilor care sunt direct afectate de reforma IBOR, care permit continuarea contabilității de acoperire a riscurilor în perioada de incertitudine înainte de înlocuirea unui IBOR cu o rată de referință alternativă aproape fără risc. Există, de asemenea, modificări ale IFRS 7 *Instrumente financiare: Informații de furnizat*, cu privire la informații suplimentare privind incertitudinea care rezultă din reforma IBOR. Modificările intra în vigoare pentru perioade anuale începând la sau după 1 ianuarie 2020 și trebuie aplicate retroactiv. Etapa a doua (proiect de expunere) se concentrează asupra aspectelor care ar putea afecta raportarea financiară atunci când un indice de referință al ratei dobânzii existente este înlocuit cu o rată a dobânzii fără risc (RFR). Conducerea a estimat că acest amendament nu a avut un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

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

• **Modificare la IFRS 10 Situații financiare consolidate și IAS 28 Investiții în entitățile asociate și asocierile în participatie: Tranzacții de vânzare sau contribuție a unor active între un investitor și entitatea asociată sau asocierea în participatie**

Amendamentele se referă la o inconsecvență identificată între cerințele IFRS 10 și cele ale IAS 28 în legătură cu vânzarea sau contribuția cu active a unui investitor în favoarea entității asociate sau asocierii în participatie. Principala consecință a modificărilor este aceea că un câștig sau o pierdere totală este recunoscută atunci când tranzacția implică o întreprindere (indiferent dacă este sau nu sub formă de filială). Un câștig sau o pierdere parțială este recunoscută atunci când o tranzacție implică active care nu reprezintă o întreprindere, chiar dacă acestea sunt sub forma unei filiale. În luna decembrie 2015, IASB a amanat pe termen nedeterminat data intrării în vigoare a acestei modificări în așteptarea rezultatelor unui proiect de cercetare cu privire la contabilizarea prin metoda punerii în echivalență. Modificările nu au fost încă adoptate de UE.

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

Modificările intra în vigoare pentru perioade de raportare anuală începând la sau după 1 ianuarie 2022 și aplicarea timpurie este permisă. Totuși, ca reacție la pandemia COVID-19, Consiliul a amanat data intrării în vigoare cu un an, respectiv pentru 1 ianuarie 2023, cu scopul de a acorda societăților mai mult timp pentru implementarea modificărilor de clasificare impuse. Amendamentele au scopul de a promova consecvența în aplicarea cerințelor de clasificare ajutând societățile să stabilească dacă, în situația poziției financiare, datoriile și alte obligații de plată cu data de decontare incertă ar trebui clasificate drept curente sau pe termen lung. Modificările afectează prezentarea datoriilor în situația poziției financiare și nu modifică cerințele existente privind măsurarea sau momentul recunoașterii oricărui activ, datorie, venit sau cheltuielă și nici informațiile pe care entitățile le prezintă cu privire la aceste elemente. De asemenea, modificările clarifică cerințele de clasificare a datoriilor care pot fi decontate de societate prin emiterea de instrumente de capitaluri proprii. Aceste modificări nu au fost încă adoptate de UE.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

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

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

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

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

Modificarile nu au fost inca adoptate de UE.

- **IFRS 16 Contracte de leasing pentru concesiunile acordate ca urmare a pandemiei de COVID-19 (Amendamente)**
Amendamentele se aplica retrospectiv pentru perioade de raportare anuala incepand la sau dupa 1 iunie 2020. Este permisa aplicarea timpurie, inclusiv in cadrul situatiilor financiare care nu au fost inca autorizate pentru a fi emise pana la 28 mai 2020. IASB a modificat standardul acordand locatarilor scutiri de la aplicarea cerintelor din IFRS 16 referitoare la tratamentul modificarii contractelor de leasing pentru concesiunile privind chirile care apar ca o consecinta directa a pandemiei COVID-19. Amendamentele ofera o solutie practica pentru ca locatarii sa contabilizeze orice modificare a platilor de leasing care rezulta din concesiunea privind chirile aparuta ca o consecinta a COVID-19 in acelasi mod in care ar inregistra modificarea, conform IFRS 16, daca aceasta nu ar reprezenta o modificare a contractului de leasing. Inlesnirile pot fi aplicate numai daca sunt indeplinite toate conditiile urmatoare:
 - Modificarea platilor de leasing are ca rezultat o contraprestatie revizuita pentru contractul leasing care este, in mod substantial, similara sau inferioara contraprestatiei pentru contractul leasing imediat anterioara modificarii;
 - Orice reducere a platilor de leasing afecteaza doar platile datorate initial la sau inainte de 30 iunie 2021.
 - Nu s-a produs nicio modificare de fond a celorlalti termeni si conditii ale contractului de leasing.

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

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

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

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
 (toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

8. INVESTITII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizate	2021	2020
Sold la 1 ianuarie	456.768	383.285
Intrări prin cheltuieli ulterioare	2.488	3.504
Intrări prin transfer	-	5.981
Iesiri prin transfer	-	-
Cedări	-	(330)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar		64.328
Sold la 31martie/ 31 decembrie	459.256	456.768

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

Principalele terenuri din investitii imobiliare

Activ	31 martie 2021		31 decembrie 2020	
	mp	mii RON	mp	mii RON
Teren Greenfield Baneasa (Bucuresti)	210.209	207.789	210.209	207.789
Teren Barbu Vacarescu (Bucuresti)	26.322	137.399	26.322	137.399
Teren Blv. Ghencea – Timisoara (Bucuresti)	258.925	105.908	258.925	105.908
Total	495.456	451.096	495.456	451.096

Procesele de evaluare

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

8. INVESTITII IMOBILIARE (continuare)

Ierarhia valorii juste

In baza datelor de intrare utilizate in tehnica de evaluare, valoarea justa a investitiilor imobiliare a fost clasificata la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 31 decembrie 2020. Evaluarea este considerata corespunzatoare date fiind ajustările aplicate datelor observate pentru terenuri comparabile și evaluări de construcții. Aceste ajustări se bazează pe amplasament și stare, nefiind direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelul 2 la nivelul 3 în timpul exercițiului financiar.

Tehnici de evaluare

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

Activ	Principalii parametrii la 31 decembrie 2020	Principalii parametrii la 31 decembrie 2019
Teren Greenfield Baneasa	<ul style="list-style-type: none"> ● Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 170 EUR/mp pana la 300 EUR/mp ● Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -30% reducere la +40% premium 	<ul style="list-style-type: none"> ● Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 98 EUR/mp pana la 200 EUR/mp ● Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -25% reducere la +45% premium
Teren Barbu Vacarescu	<ul style="list-style-type: none"> ● Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 1.327 EUR/mp pana la 2.600 EUR/mp ● Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -5% pana la -50% ● Aditonal, o rată de discount suplimentară de 4% a fost aplicata pe o perioadă de 2 ani pentru a ține cont de aspectele actuale ale litigiilor 	<ul style="list-style-type: none"> ● Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 1.327 EUR/mp pana la 2.500 EUR/mp ● Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -20% pana la -50% ● Aditonal, o rată de discount suplimentară de 4% a fost aplicata pe o perioadă de 3 ani pentru a ține cont de aspectele actuale ale litigiilor
Teren Blv. Ghencea - Timisoara	<ul style="list-style-type: none"> ● Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 100 EUR/mp pana la 150 EUR/mp ● Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -3% pana la -30% 	<ul style="list-style-type: none"> ● Oferta de pret pe metru patrat pentru terenurile folosite ca si comparabile: de la 70 EUR/mp pana la 120 EUR/mp ● Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de la -3% pana la -20%

Valoarea contabilă la 31 martie 2021 a terenurilor gajate este în valoare de 153.133 mii RON (31 decembrie 2020: 153.133 mii RON).

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
 (toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

9. STOCURI

	31 martie 2021	31 decembrie 2020
Produse finite și produse destinate revânzării	10.794	14.587
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	96.959	97.042
- Costuri de dezvoltare și construcție	57.554	36.298
	165.307	147.927

Terenurile cu o valoare contabilă de 96.959 mii RON la 31 martie 2021 (2020: 97.042 mii RON) constau din terenuri deținute de Societate pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructura, în principal în București, precum și terenuri pe care Societatea intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 10.794 mii RON la 31 martie 2021 (2020: 14.587 mii RON) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Societate.

Valoarea contabilă la 31 martie 2021 a stocurilor de produse finite gajate este de 0 RON.

10. ACTIVE FINANCIARE

	31 martie 2021	31 decembrie 2020
Interese în entități afiliate și asociati	66.664	66.473
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate și asociatii	(8.133)	(8.133)
	58.532	58.340

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

10. ACTIVE FINANCIARE (continuare)

Societatea deține interese în următoarele entități afiliate și asociate:

	31 martie 2021			
	Procent deținere	Valoarea brută	Depreciere	Valoare contabilă
Actual Invest House	6.23%	110	(110)	-
Clearline Development and Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developments	99%	41.791	-	41.791
Bergamot Developments Phase II	99%	49	-	49
Impact Finance	99%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	99%	49	-	49
Greenfield Copou Residence Phase II	99%	49	-	49
Greenwise Development	99%	49	-	49
Total entitati afiliate		64.516	(8.133)	56.383
Star Residence	22%	2.149	-	2.149
Total asociati		2.149	-	2.149
Total afiliati si asociati		66.664	(8.133)	58.532

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

- a) Actual Invest House S.R.L, o societate care oferă servicii de administrare pentru noile proiecte rezidențiale.
- b) Clearline Development and Management S.R.L. (fosta Lomb SA) este compania de proiect prin care IMPACT urma să dezvolte un proiect rezidențial 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 un litigiu în valoare de 17.053 mii RON, plus dobândă legală, dosar care este în prezent pe rolul Tribunalului Argeș, în prezent desfășurându-se expertiza contabilă din dosar.
- c) Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care începând cu anul 2018 a dezvoltat un ansamblu rezidențial de cca. 51.382 de metri pătrați, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima fază a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence-
- d) Bergamot Developments Phase II S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care urmează să dezvolte faza a II-a (130 apartamente) a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence, alcătuită din 13.618 de metri pătrați, construiți pe un teren de 5.769 mp.
- e) Impact Finance & Developments S.R.L. are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările de case. Impact Finance & Developments colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe.
- f) Greenfield Copou Residence S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate a fost înființată în decembrie 2019.
- g) Star Residence Invest S.A., o societate care are obiect principal de activitate închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare unde Impact detine la finalul anului 2020 un procent de 22%. Star Residence SRL este o societate privată înființată la 7 octombrie 2020 fiind deținută 100% de către Societatea. La data de 23 decembrie 2020, 77,62% din părțile sociale ale Star Residence SRL au fost cedate unor investitori privați).
- h) Greenfield Copou Residence Phase II S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltare imobiliară a fost înființată în februarie 2021.
- i) Greenwise Development S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltare imobiliară a fost înființată în februarie 2021.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

11. CREANTE COMERCIALE SI ALTE CREANTE

	<u>Pe termen scurt</u>		<u>Pe termen lung</u>	
	<u>31-Mar-21</u>	<u>31-Dec-20</u>	<u>31-Mar-21</u>	<u>31-Dec-20</u>
Creante comerciale	4.343	3.970	-	-
Creanțe împotriva entităților afiliate	104.765	127.067	-	-
Debitori diverși	(349)	(613)	-	-
Creanțe împotriva Statului	5.012	1.044	-	-
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	7.587	4.847	-	-
Alte creante	6.019	4.596	-	-
	<u>127.378</u>	<u>140.911</u>	-	-

La 31 martie 2021, societatea nu a avut creanțe comerciale și alte creanțe gajate.

12. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Conturi curente	58.353	52.048
Numerar	12	8
Avansuri de numerar	5	9
	<u>58.371</u>	<u>52.065</u>

13. CAPITAL SOCIAL

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Capital subscris varsat	265.000	265.000
Ajustari ale capitalului social (hiperinflatie)	7.464	7.464
	<u>272.464</u>	<u>272.464</u>

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

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	59.41%	59.41%
Andrici Adrian	15.77%	15.98%
SWISS CAPITAL	12.39%	12.53%
Alti actionari	12.43%	12.08%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

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

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

In cursul primului trimestru al anului financiar 2021, Societatea a plătit dividende acționarilor săi in valoare de 3 mii RON aferenti dividendelor inregistrate in anii anteriori.

14. ACȚIUNI PROPRII

În AGEA din data de 28.04.2020 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 3,64% 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 2021, Societatea are în sold 3.157 mii de acțiuni proprii la un preț mediu de 1,2798 RON / acțiune cu o valoare contabilă de 4.040 mii RON (2020: 2.675 mii RON).

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

15. IMPRUMUTURI

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

	<u>31 martie 2020</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	9.250	-
Obligațiuni emise	92.130	148.396
	<u>101.380</u>	<u>148.396</u>
Datorii pe termen scurt		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	63.863	-
Împrumuturi pe termen scurt	-	2.215
	<u>63.863</u>	<u>2.215</u>

Termenii si scadentele împrumuturilor

Termenii si condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

<u>Creditor</u>	<u>Monedă</u>	<u>Scadență</u>	<u>Valoarea creditului, in moneda originala</u>	<u>Sold la 31 martie 2021</u>	<u>Sold la 31 decembrie 2020</u>
Împrumuturi					
Credit Value Investments	EUR	10.01.2022	12.000	60.179	59.896
Bursa de Valori Bucuresti S.A	EUR	12.12.2022	12.525	60.042	58.225
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24.12.2026	6.581	32.972	32.093
Total obligatiuni				153.193	150.214
Libra Internet Bank	RON	17.06.2021	19.700	-	397
First Bank	EUR	05.08.2023	5.921	9.250	-
First Bank	RON	05.08.2023	4.500	2.800	-
Total împrumuturi bancare				12.050	397
Total				165.043	150.611

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

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100 de mii euro si o valoare nominală totală de 12.000 mii EUR, emise în formă materială, de către doua fonduri de investitii administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 si sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătită de două ori pe an. In data de 01 februarie 2021, Societatea a semnat un acord de prelungire a maturitatii pentru suma de 6.000 mii euro pana la data scadenta a obligatiunilor, ianuarie 2022. Obligațiunile sunt garantate în principal cu o ipoteca imobiliară de prim rang ce acoperă obligațiile rezultând din Obligațiuni, până la valoarea maximă garantată de 18.000 mii EUR (optsprezece milioane de euro), constituită asupra a sapte loturi de teren cu o suprafață totală de 154.308 mp situate în București, Sector 1, România, aflate în proprietatea exclusivă a Societății, precum și asupra accesoriilor acestora. Societatea are o opțiune de răscumpărare anticipată a Obligațiunilor, care poate fi exercitată începând cu cea de-a doua dată de plată a dobânzii, cu condiția ca valoarea minimă răscumpărată să fie de cel puțin 1.000 mii

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

15. IMPRUMUTURI (continuare)

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

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

În decembrie 2020, Societatea a desfășurat o nouă emisiune de obligațiuni de tip Plasament Privat în valoare de 6.58 mEUR cu o rată de dobândă fixă de 6,4% p.a., platibilă semestrial. Obligațiunile au fost emise de Societate cu data de 24 decembrie 2020, au o maturitate de 6 ani și sunt listate pe Piața Reglementată a BVB începând cu data de 25.03.2021.

În februarie 2021, Societatea a contractat două credite denuminate în EUR și RON de la First Bank S.A., în vederea susținerii proiectului Panoramic din complexul rezidențial Greenfield București. Prima facilitată de credit este în valoare de 5.921 mii EURO și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilitatea a doua în valoare de 4.500 mii RON reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 30 de luni de la momentul acordării.

Toți indicatorii financiari prevăzuți în contractele de împrumuturi obligatate pe termen lung au fost îndepliniți la 31 martie 2021.

16. DATORII COMERCIALE SI ALTE DATORII

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Datorii pe termen lung		
Garanții	1.420	510
	1.420	510
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	5.167	3.373
Avansuri primite de la clienți	9.610	6.086
Dividende de plată	141	200
Datorii în relație cu partii afiliate	197	67
Alte datorii	3.811	6.494
	18.826	16.220

17. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2021	271	396	667
Provizioane constituite în cursul perioadei	-	-	-
Provizioane reluate în cursul perioadei	-	-	-
Sold la 31 martie 2021	271	396	667

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
 (toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

18. VENITURI

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 martie 2020</u>
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	8.013	23.007
Alte venituri	-	55
	<u>8.013</u>	<u>23.062</u>

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 martie 2020</u>
Venituri nete din chirii		
Venituri din chirii	114	123
Venituri din refacturarea utilităților	907	928
Cheltuieli din exploatare legate direct de proprietățile închiriate	(683)	(1.061)
	<u>338</u>	<u>(10)</u>

19. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 martie 2020</u>
Consumabile	76	118
Servicii prestate de terti	1.703	2.056
Costuri cu personalul	2.623	2.692
	<u>4.402</u>	<u>4.866</u>

20. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 martie 2020</u>
Alte venituri din exploatare	(363)	(1.689)
Cheltuieli cu chiriile	113	106
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	-	-
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	(32)	35
Alte cheltuieli din exploatare	426	489
	<u>208</u>	<u>(1.061)</u>

21. COSTURI/VENITURI FINANCIARE

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 martie 2020</u>
Cheltuieli cu dobânzile	2.493	1.895
Venituri din dobânzi	(1.814)	(1.510)
Rezultat din schimbul valutar	1.224	1.232
Câștig la cedarea filialelor	-	-
Alte cheltuieli financiare	(65)	(90)
Rezultat net din vanzarea de investitii financiare	-	-
	<u>1.838</u>	<u>1.528</u>

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

22. IMPOZIT PE PROFIT

Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	<u>31 martie 2021</u>	<u>31 martie 2020</u>
Impozit pe profit curent	(70)	1.222
Total cheltuieli cu impozitele	<u>(70)</u>	<u>1.222</u>

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

23. 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.

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

	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Creante comerciale si alte creante	11	127.378	140.911
Numerar si echivalente de numerar	12	58.371	52.065
		<u>185.749</u>	<u>192.976</u>

Creante comerciale si alte creante

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

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

(b) Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul ca Societatea sa intampine dificultati in indeplinirea obligatiilor asociate 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 ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)

23. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

(c) Riscul de piata

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

Riscul valutar

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

Societatea nu a încheiat contracte de hedging în ceea ce privește obligațiile în moneda străină sau expunerea față de riscul de rata a dobânzii.

24. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

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

25. CONTINGENTE

Litigii

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

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

Referitor la litigiile în care este implicată, Societatea a întreprins toate demersurile necesare în vederea finalizării litigiului ce face obiectul dosarului 5642/300/2017 privind iesirea din indiviziune având ca obiect terenul din Barbu Vacarescu 162-164. În anul 2020, s-au finalizat expertizele geotehnica topografică și cadastrală, iar în T1 2021 s-a lucrat la finalizarea expertizei evaluatoare. Umătorul termen acordat în acest dosar este 3 iunie 2021. La momentul pronunțării hotărârii judecătorești, instanța va trebui să procedeze la partajarea loturilor ținând cont de cotele de proprietate deținute de fiecare parte, dar și aspecte legate de localizarea, identificarea și evaluarea loturilor.

În dosarul nr. 5737/3/2018 având ca obiect acțiune în constatare formulată de Societate împotriva Statului Român și Primăria Municipiului București privind terenul din Prelungirea Ghencea 402-412, Societatea a obținut hotărâri favorabile pronunțate de Tribunalul București și Curtea de Apel București. Astfel, Prin Hotărârea nr. 2651, Tribunalul București a constatat că Societatea are un drept de proprietate asupra terenului, iar prin Decizia nr. 1246 din 06.10.2020, Curtea de Apel a respins apelurile formulate și a menținut Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului București ca temeinică și legală. Decizia nr. 1246 din 06.10.2020 a Curții de Apel București va putea fi atacată cu recurs în termen de 30 de zile de la comunicare. În T1 2021 nu s-au primit comunicări legate de acest dosar.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)

26. ENTITĂȚI AFILIATE

Filialele Societății

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

	<u>Țara 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 Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenwise Developments SRL	România	Dezvoltare imobiliară

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile afiliate la și pentru perioada încheiată la 31 martie 2021.

26. ENTITĂȚI AFILIATE (continuare)

	<u>Tranzacții la 31 martie 2021</u>	<u>Sold la 31 martie 2021</u>
Vânzarea de bunuri și servicii		
Filială		
Actual Invest House	13	16
Clearline Development and Management	1	121
Bergamot Developments	202	1.742
Bergamot Developments Phase II	1	-
Impact Finance Developments	6	-
Greenfield Copou Residence SRL	1	330
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	1	1
Greenwise Developments SRL	1	1
	<u>225</u>	<u>2.112</u>

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Valoarea tranzacțiilor la 31 martie 2021	Sold la 31 martie 2021
Achiziții de bunuri și servicii		
Filială		
Actual Invest House	239	14
Clearline Development and Management	6	-
Greenfield Copou Residence SRL	6	-
	<u>251</u>	<u>14</u>

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

26. ENTITĂȚI AFILIATE (continuare)

Filialele Societății (continuare)

	<u>Sold la 31 martie 2021</u>
Împrumuturi acordate	
Filială	
Clearline Development and Management	80
Bergamot Developments	37.123
Bergamot Developments Phase II	33.142
Greenfield Copou Residence	20.046
	<u>90.391</u>

	<u>Sold la 31 martie 2021</u>
Dobândă	
Filială	
Clearline Development and Management	1
Bergamot Developments	893
Bergamot Developments Phase II	551
Greenfield Copou Residence	365
	<u>1.811</u>

Tranzacții cu entitățile asociate

La 31 martie 2021, Grupul are de incasat de la Star Residence suma de 1.827 reprezentind TVA aferent bunurilor aduse ca aport la capitalul social.

ENTITĂȚI ASOCIATE

	<u>Țara de origine</u>	<u>Obiectul de activitate</u>
Star Residence Invest SA.	România	Inchirierea bunurilor imobiliare

27. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Societății nu considera ca exista evenimente ulterioare semnificative de la 31 martie 2021 pana la data aprobarii acestor situatii financiare individuale care ar necesita ajustarea lor.

- A) In data de 19 Februarie 2021 Adunarea Generala a Actionarilor a aprobat reducerea capitalului social de la 265.000.000 RON cu suma de 2.500.000 RON prin reducerea numarului de actiuni de la 265.000.000 actiuni la 262.500.000 actiuni, ca urmare anularii unui numar de 2.500.000 actiuni proprii , dobandite de catre Societate.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 MARTIE 2021
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

28. EVENIMENTE ULTERIOARE (continuare)

B) In data de 21 Aprilie 2021 la Adunarea Generala a Actionarilor s-au aprobat urmatoarele :

1) S-a ales un nou Consiliu de Administratie pe o perioada de 4 ani (pana la data de 28 Aprilie 2025). Componenta noului Consiliu de Administratie este :

- ❖ Iuliana Mihaela Urda, presedintele Consiliului de Administratie
- ❖ Intrepid Gem SRL – reprezentanta de dl.Petru Vaduva, Administrator
- ❖ Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator
- ❖ Daniel Pandelescu, Administrator
- ❖ Sorin Apostol, Administrator

2) Numirea unui nou Auditor Financiar Extern -Ernst & Young Assurance Services SRL pentru anul financiar 2021. S-a revocat auditorul Deloitte Audit SRL ca urmare a expirarii mandatului.

3) Majorarea capitalului Impact Developer & Contractor S.A. cu 131.250.000 RON prin incorporarea primelor de capital in cuantum de 69.487.043 RON si rezultatului reportat din anul 2020 in cuantum de 61.762.957 RON.Majorarea capitalului se va realiza prin emiterea unui numar 131.250.000 RON de noi actiuni.

4) Operatiunea de divizare (splitare) a valori nominale a actiunilor in raport de divizare 1:4 , respectiv divizarea valorii nominale a actiunii de la 1RON/actiune la 0.25 RON /actiune

C) La data de 27.04.2021 Consiliul de Administratie al Impact a decis numirea Domnului Constantin Sebeşanu, in calitate de Director General pentru un mandat de patru ani, incepand cu data de 28 aprilie 2021.

Acesta il va înlocui pe Domnul Sorin Apostol, care va detine functia de Director Executiv, incepand cu data de 28 aprilie 2021.

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

D) Societatea a primit citatie in dosarul nr. 5856/3/2021, in calitate de Parat, dosar inregistrat pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia Contencios Administrativ si Fiscal, al carui obiect este suspendarea si anulara actului administrativ HCGMB 705/18.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Aleea Teisani- Drumul Padurea Neagra nr. 56-64, suspendarea si anulara Autorizatiilor de Construire nr. 434/35/P/2020 si nr. 435/36/P/2020, anulara unor avize premergatoare, desfiintare lucrari. Societatea a angajat specialisti pe latura juridica si de urbanism pentru a construi apararea in acest dosar si depune toate diligentele si eforturile necesare pentru a demonstra valabilitatea si legalitatea actelor atacate.

Situatiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 14 mai 2021 si semnate in numele acesteia de catre:

Constantin Sebesanu,
Director General

Giani Kacic,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda,
Presedinte CA