

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA**

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

Capital social subscris și integral vărsat: 274.443.532 RON.

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



## Raport Semestrial Semestrul I 2019

Data raportului: 12.08.2019

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

Sediul social: Willbrook Platinum Business & Convention Center,

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

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

Capital social subscris si integral varsat: 274.443.532 RON

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

### SEMESTRUL I 2019 – ASPECTE PRINCIPALE

- **161** locuinte vandute (15.167 mp suprafata construita)
- **300** de contracte de pre-vanzare si rezervari la 30 iunie 2019 estimat a se transforma in venituri in 2019 si 2020
- Castigarea licitatiei publice prin care Primaria Municipiului Bucuresti (“PMB”) a achizitionat 70 de apartamente pentru medici si personal medical in Greenfield Baneasa Residence (“Greenfield”) si incheierea contractului de vanzare-cumparare aferent
- **192** apartamente in constructie in Greenfield care vor fi livrate in trimestrul III al anului 2019
- Continuarea procedurilor pentru obtinerea noului PUZ pentru Greenfield IV (Ansamblul Teilor) si Greenfield V; Greenfield IV va include Greenfield Plaza, un centru comercial si de recreere
- Identificarea solutiilor de incadrare a etapelor urmatoare de dezvoltare a Greenfield in categoria cladirilor verzi si identificarea surselor de finantare adecvate
- Semnarea primelor contracte de inchiriere pentru spatiile comerciale ce vor fi construite in zona comerciala Greenfield Plaza
- Continuarea constructiei pentru prima faza a proiectului Luxuria Domenii Residence (“Luxuria”), si anume **232** de apartamente estimat sa fie finalizate in trimestrul IV al anului 2019
- Inceperea lucrarilor pentru a doua faza a proiectului Luxuria, si anume **268** de apartamente estimat a se finaliza in trimestrul III al anului 2020
- Inceperea negocierilor pentru finantarea celei de-a doua faze a proiectului Luxuria
- Continuarea procedurilor pentru obtinerea PUZ pentru proiectele rezidentiale care vor fi dezvoltate in Constanta
- Identificarea unor locatii / terenuri in Bucuresti si in alte orase din tara pentru dezvoltari viitoare
- Implicare activa si sustinuta in evenimente sportive si actiuni de Corporate Social Responsibility (“CSR”)

## PRINCIPALII INDICATORI DE PERFORMANTA FINANCIARA - CONSOLIDAT

mii LEI	Sem I 2019	Sem I 2018	Variatie %
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	79.531	41.892	90%
Profit brut	37.183	19.346	92%
Marja bruta %	47%	46%	1%
Cheltuieli operationale	(12.872)	(13.454)	(4%)
Cheltuieli operationale % din venituri	16%	32%	(50%)
EBITDA	24.748	6.345	290%
Marja EBITDA %	31%	15%	105%
EBIT	24.017	5.247	358%
Marja EBIT %	30%	13%	141%
Rezultat net	16.476	60	n/a
Marja rezultatului net	21%	0%	n/a

Rezultatele inregistrate in Sem I 2019 au fost sustinute de cresterea volumelor pentru vanzarile de apartamente aferente proiectului Greenfield Baneasa Residence („Greenfield”), ceea ce a condus la imbunatatirea indicatorilor financiari fata de Sem I 2018 avand in vedere structura preponderent fixa a costurilor de operare.

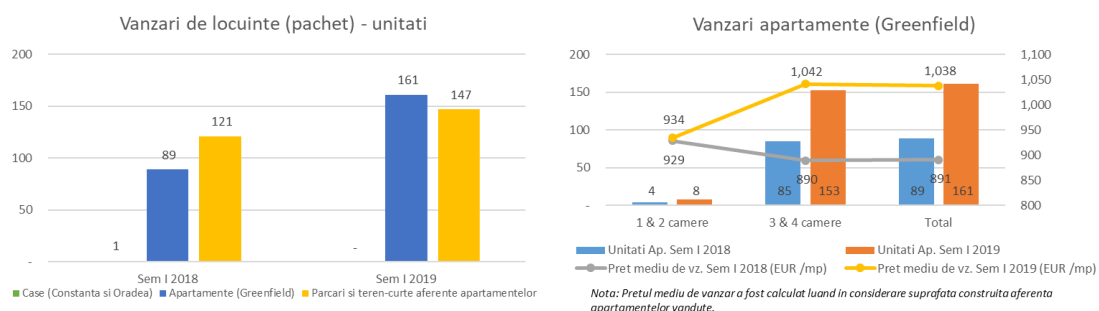
Veniturile inregistrate in Sem I 2019 includ vanzarea a 70 de apartamente din Greenfield catre Primaria Municipiului Bucuresti („PMB”), in urma participarii Impact la licitatie publica initiata de PMB in 2018 in vederea achizitionarii unor locuinte pentru personalul medical din institutiile aflate in subordinea Administratiei Spitalelor si Serviciilor Medicale Bucuresti.

Actiunile de eficientizare operationala au condus la o usoara scadere a costurilor operationale de 4% in Sem I 2019 fata de Sem I 2018 in contextul cresterii volumului si a complexitatii modelului de business in cadrul perioadei.

In Sem I 2019 o influenta negativa asupra rezultatului net au avut-o costurile financiare din cauza inregistrarii unor cheltuieli din diferente de curs nerealizate aferente in special reevaluarii obligatiunilor (c. 24.5 mEUR) la sfarsitul lunii ianuarie 2019 cand cursul de schimb a crescut la 4,7348 RON/EUR de la 4.6639 la 31 decembrie 2018 (c. 1.7 mLEI). De asemenea, Societatea a inregistrat si platit in Sem I 2019 impozit pe profit de 4,23 mLEI (Sem I 2018: 1,77 mLEI).

## VANZARI DE LOCUINTE

In Sem I 2019, vanzarile au atins un numar de 161 locuinte (apartamente, plus parcarile si terenurile curte aferente pachetului; 90 in Sem I 2018) si 14 locuri de parcare (6 in Sem I 2018). Apartamentele vandute in Sem I 2019 au totalizat o suprafata construita de 15.167 mp, cu 69% mai mare decat cea a locuintelor vandute in Sem I 2018 (8.995 mp).



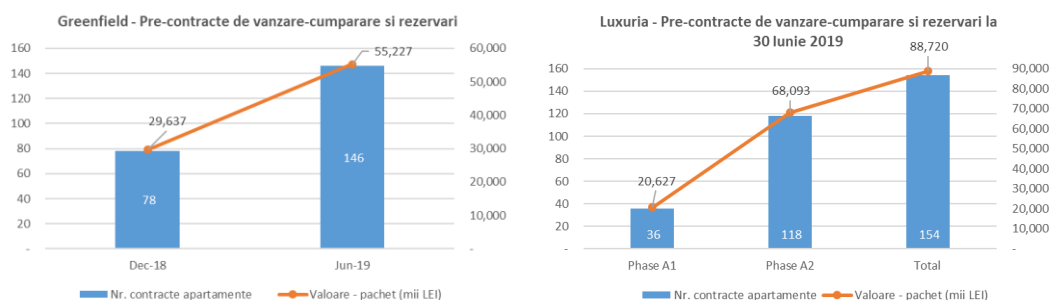
Din totalul locuintelor vandute in Greenfield, in Sem I 2019, 5 apartamente (590 mp) s-au vandut in Greenfield II - Ansamblul Salcamilor si 156 apartamente (14.578 mp) in Greenfield III - Ansamblul Platanilor. In Sem I 2018, din totalul locuintelor vandute, 35 apartamente (3.753 mp) s-au vandut in Greenfield II - Ansamblul Salcamilor, 53 apartamente (5.112 mp) s-au vandut in Greenfield III - Ansamblul Platanilor, 1 apartament in Greenfield I si o casa in Oradea.

Atat volumul cat si pretul de vanzare au avut o influenta pozitiva asupra valorii vanzarilor. Valoarea medie a unei tranzactii pentru apartamente (inclusiv valoarea parcarilor si a terenurilor curte aferente) a crescut cu c. 4,6%, de la aproximativ 99.066 EUR in Sem I 2018, la 103.657 EUR in Sem I 2019.

## Pre-vanzari de locuinte

Pe langa cele 161 de contracte de vanzare-cumparare, a caror valoare este reflectata in venituri in Sem I 2019, la 30 iunie 2019 erau semnate contracte de pre-vanzare si rezervari pentru 300 de apartamente din Greenfield si Luxuria cu o valoare de c. 144 mLEI, estimat ca se vor transforma in venituri astfel:

- A doua jumatate a anului 2019: c. 55,2 mLEI aferenti pre-vanzarilor pentru apartamentele deja finalizate (Greenfield II si Greenfield III) si celor 109 de contracte de pre-vanzare pentru ultima etapa de constructie din Greenfield III - Ansamblul Platanilor (192 apartamente in total);
- Prima jumatate a anului 2020: c. 68,1 mLEI aferenti primei faze a proiectului Luxuria;
- A doua jumatate a anului 2020: c. 20,6 mLEI aferenti celei de-a doua faze a proiectului Luxuria.



109 dintre cele 146 de contracte de pre-vanzare si rezervari deschise pentru Greenfield la data de 30 iunie 2019 (52 la data de 31 decembrie 2018) sunt aferente celor 192 de apartamente din Greenfield III - Ansamblul Platanilor care se vor livra in trimestrul III al anului 2019.

### Greenfield (primele trei faze finalizate) – locuinte vandute pana la data de 30 iunie 2019

La data de 30 iunie 2019 erau vandute 2.252 apartamente (c. 88.4%) din cele 2.548 de apartamente deja construite si in stadiu de constructie aferente proiectului Greenfield. [NB: Inklusiv contracte de pre-vanzare si rezervari deschise la 30 iunie 2019 si cele 192 de apartamente din Greenfield III care se vor finaliza in trimestrul III al anului 2019]

- **Greenfield I:** 680 de apartamente finalizate vandute integral (cu exceptia a 3 apartamente care sunt inchiriate);
- **Greenfield II (Ansamblul Salcamilor):** pentru cele 924 de apartamente finalizate au fost incheiate 923 de contracte (99,9%), din care 921 de contracte de vanzare-cumparare si un numar de 2 promisiuni si rezervari;
- **Greenfield III (Ansamblul Platanilor):** pentru cele 944 de apartamente finalizate si in curs de finalizare au fost incheiate 649 de contracte (c. 68,8%), din care 505 de contracte de vanzare-cumparare si un numar de 144 promisiuni si rezervari.

## PRINCIPALII INDICATORI AI POZITIEI FINANCIARE – CONSOLIDAT

mii LEI	30-Iun-2019	31-Dec-2018	Variatie %
<b>Active imobilizate, din care</b>	<b>229.144</b>	<b>225.241</b>	<b>2%</b>
Investitii imobiliare	217.381	217.113	0%
Imobilizari corporale	6.217	6.855	(9%)
<b>Active circulante, din care</b>	<b>482.476</b>	<b>422.310</b>	<b>14%</b>
Stocuri	399.978	365.753	9%
Creante comerciale si alte creante	63.717	25.817	147%
Numerar si echivalente de numerar	18.781	30.740	(39%)
<b>Total active</b>	<b>711.620</b>	<b>647.551</b>	<b>10%</b>
<b>Datorii, din care</b>	<b>260.183</b>	<b>200.744</b>	<b>30%</b>
Imprumuturi bancare si obligatiuni	180.535	148.993	21%
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>451.437</b>	<b>446.807</b>	<b>1%</b>
<b>Total datorii si capitaluri proprii</b>	<b>711.620</b>	<b>647.551</b>	<b>10%</b>

Activul net al Societatii a crescut cu 1% la 30 iunie 2019 comparativ cu 31 decembrie 2018, in special datorita vanzarilor realizate in Sem I 2019.

Continuarea lucrarilor de constructie pentru primele doua faze ale proiectului Luxuria si pentru ultima faza din Greenfield III a determinat cresterea stocurilor cu 9% la 30 iunie 2019 comparativ cu 31 decembrie 2018.

Cresterea semnificativa a creantelor comerciale pe termen scurt la 30 iunie 2019 comparat cu 31 decembrie 2018 este atribuita tranzactiei cu PMB. Sumele conexe au fost achitate de catre PMB in iulie 2019.

Societatea a inregistrat si platit taxe si impozite catre bugetul statului de peste 13 mLEI in Sem I 2019 (TVA, impozit pe profit, etc.).

In Sem I 2019, Societatea a contractat o linie de finantare a activitatii curente de 12 mLEI de la Libra Internet Bank, utilizata integral la 30 iunie 2019. Aceasta, si utilizarea creditului de investitii contractat de la UniCredit Bank pentru finantarea primei faze a proiectului Luxuria, sunt motivele principale ale cresterii soldului imprumuturilor bancare cu 21% la 30 iunie 2019, fata de 31 decembrie 2018.

### PORTOFOLIUL DE TERENURI LA DATA DE 30 Iunie 2019

La sfarsitul Sem I 2019, existau in stoc **86,9 ha de teren** la o valoare contabila de **407,8 mil LEI**, teren destinat vanzarii si dezvoltarii de noi proiecte.

In Sem I 2019 nu au fost modificari importante in portofoliul de terenuri al Impact fata de 31 decembrie 2018, cu exceptia achizitiei unui teren de 5.000 mp in Baneasa – Aleea Teisani (Greenfield).

Locatie	Oras	Suprafata (ha)	IFRS val. contabila (mRON)	IFRS val. contabila (mEUR)	Valoare EPRA (mRON)	Valoare EPRA (mEUR)	Valoare de investitie (mRON)	Valoare de investitie (mEUR)
Greenfield Baneasa	Bucuresti	38.7	212.8	45.6	256.6	55.0	299.2	64.2
Luxuria Domenii	Bucuresti (Blv. Expozitiei)	2.4	51.0	10.9	133.8	28.7	133.8	28.7
Ghencea	Bucuresti	25.9	71.3	15.3	86.9	18.6	86.9	18.6
Barbu Vacarescu	Bucuresti	2.6	42.4	9.1	95.8	20.5	95.8	20.5
Zenit, Neptun, Boreal	Constanta	10.9	18.5	4.0	36.3	7.8	36.3	7.8
Altele	Bucuresti, Oradea	8.4	11.7	2.5	11.7	2.5	11.7	2.5
<b>Total</b>		<b>88.9</b>	<b>407.8</b>	<b>87.5</b>	<b>621.0</b>	<b>133.1</b>	<b>663.7</b>	<b>142.3</b>

Nota 1: Valoarea EPRA reprezinta valoarea de piata determinata pe baza reevaluarilor realizate de Colliers Valuation and Advisory la 31 Dec 2018

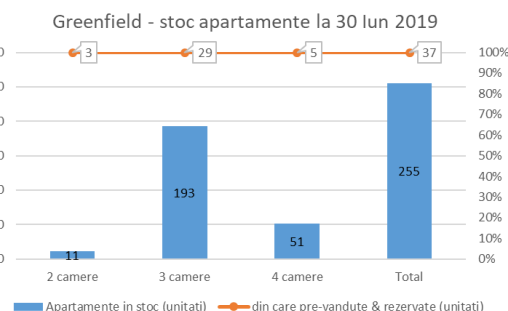
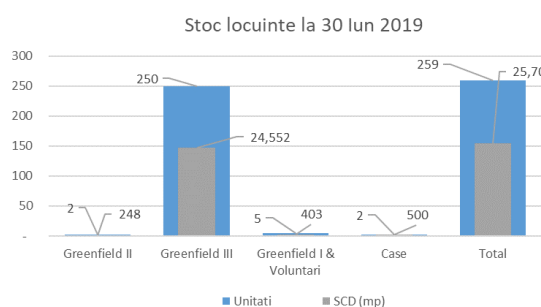
Nota 2: Valoarea de investitie difera de valoarea EPRA doar pentru Greenfield, datorita estimarii valorii terenului prin metoda veniturilor (valoarea reziduala) pentru cele 6 etape ale proiectului Greenfield, care au inceput sau urmeaza sa inceapa in 2019 / 2020. Atat valoarea de investitie cat si valoarea de piata au fost estimate de Colliers (166 EUR/mp pentru valoarea de investitie, respectiv 142 EUR/mp pentru valoarea de piata luata in considerare pentru valoarea EPRA)

Nota 3: Cursul de schimb utilizat pentru translatarea sumelor din RON in EUR - 4.6639 RON/EUR

### STOCUL DE LOCUINTE LA DATA DE 30 Iunie 2019

La 30 iunie 2019 existau in stoc un numar de 259 de apartamente si case complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata de 25.703 mp si o valoare contabila de c. 62,3 mLEI.

Situatia detaliata a stocurilor de apartamente si case la data de 30 iunie 2019 este urmatoarea:



## PROIECTE IN DEZVOLTARE

Activitatea Impact in primul semestru al anului 2019 a fost dominata de dezvoltarea a doua proiecte rezidentiale in Bucuresti, si anume Greenfield Residence Baneasa si Luxuria Domenii Residence.

### ***Luxuria Domenii Residence (Bucuresti)***

Luxuria Domenii Residence este un concept nou de dezvoltare al Impact si se adreseaza segmentului premium al pietei rezidentiale. Proiectul Luxuria Domenii Residence a fost demarat in anul 2018, se va dezvolta pe o suprafata de c. 2,25 ha si va aduce pe piata 630 de apartamente, estimat a se livra dupa cum urmeaza: 232 de apartamente in trimestrul IV al anului 2019, 268 de apartamente in trimestrul III al anului 2020 si 130 de apartamente in a doua jumătate a anului 2021.

In Sem I 2019 a fost continuata dezvoltarea / constructia pentru primele doua faze ale proiectului estimat a se finaliza in anul 2019/2020 (i.e. 232 apartamente – in trimestrul IV al anului 2019; 268 apartamente – in trimestrul III 2020).

### ***Greenfield Baneasa Residence (Bucuresti)***

In Sem I 2019 au fost continuate lucrarile de constructie pentru ultimele 192 de apartamente (14.500 mp construiti) care se vor livra in Ansamblul Platanilor (Greenfield III), in trimestrul III 2019.

De asemenea, au fost continuate demersurile pentru obtinerea PUZ-ului pentru Greenfield IV (care va cuprinde c. 1.900 de apartamente) si Greenfield V (care va cuprinde peste 2.400 de apartamente). Greenfield IV va cuprinde complexul Greenfield Plaza care va include un Strip Mall, zona de office, zona de SPA si sala de sport. Aceste faze vor fi proiectate pentru a include facilitati Smart City si cladiri care sa respecte principiile de proiectare ale cladirilor verzi, minimizand consumurile de energie si utilizand energie din surse regenerabile care sa conduca la minimizarea amprentei de carbon aferente acestor faze.

### ***Alte proiecte***

*Constanta* – continuarea procedurilor pentru obtinerea PUZ pentru proiectele rezidentiale care vor fi dezvoltate in Constanta (peste 640 apartamente).

*Bucuresti* - continuarea demersurilor pentru actualizarea documentatiei tehnice privind proiectul rezidential ce va fi dezvoltat pe terenul in suprafata de aproximativ 26 ha detinut de Societate, localizat in Bucuresti, in zona Bd. Timisoara - Prelungirea Ghencea. Proiectul va cuprinde peste 1.400 de apartamente.

## ACTIVITATEA CSR

2019 a insemnat pentru Impact intensificarea eforturilor de sustinere a actiunilor de responsabilitate sociala, in principal prin adoptarea unor cauze ce au ca obiectiv protejarea mediului inconjurator si promovarea unui stil de viata sanatos.

Sub umbrela bandului Greenfield, Impact si-a intensificat actiunile de intretinere si ecologizare in zona Padurii Baneasa. In 2019, impreuna cu comunitatea Greenfield a fost organizata o actiune de plantare a 1000 de stejari, la care au participat peste 100 de parinti si copii, ghidati de specialisti ai Romsilva, care au explicat atat procedura de plantare, dar si impactul benefic pe care il au astfel de actiuni. De asemenea, Impact a continuat actiunile de curatenie pe raza Padurii Baneasa, in cadrul initiativei „Marea Curatenie”.

Din dorinta de a motiva parintii si copiii sa faca mai mult sport in aer liber, Impact a reluat campaniile de responsabilizare si constientizare a importantei sportului pentru o viata sanatoasa continuand pozitionarea brandul Greenfield in segmentul brand-urilor asociate protejarii mediului si stilului de viata sanatos. Cu ajutorul a trei formatori de opinie din sfera parentala, mesajul Greenfield a ajuns la cat mai multi parinti, interesati de sanatatea copiilor lor si dornici de a se implica in activitati menite sa le imbunatateasca atat conditia fizica, dar si starea psihica.

### **Promotor al sportului și a unui stil de viata sanatos**

Brand-ul Greenfield promoveaza un stil de viata sanatos, activ, incurajeaza miscarea in aer liber, sustine sportul si participa cu mandrie la competitii sportive. In 2019, Greenfield a fost sponsor principal al Baneasa Forest Run, care a ajuns la a 4-a editie si s-a bucurat de prezenta a 1.500 de oameni. O alta competitie sportiva pe care Greenfield o sustine este Baneasa Race, care are deja 5 editii, ultimul eveniment adunand peste 1.200 de concurenti.

Cea mai populara competitie in care Greenfield a avut o cursa dedicata, Greenfield Relay, a fost in cadrul Bucharest Half Marathon, care a avut 18.000 de participanti. In 2019 Greenfield a lansat o competitie sportiva de duathlon impreuna cu Road Grand Tour, prima editie a GREENFIELD DUO CHALLENGE fiind un real succes.

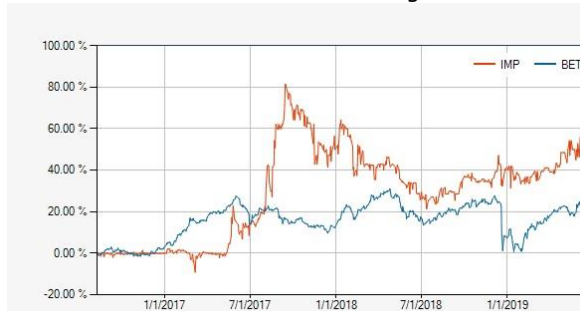
## IMPACT PE PIATA DE CAPITAL

Impact Developer & Contractor este listata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996. Incepand cu anul 2006, actiunile sale, in numar de 277.866.574 la 30 iunie 2019, 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.

Evolutie pret actiune Impact (IMP) Aug 2016 – Jun 2019



Evolutie relativa IMP vs. indice BET Aug 2016 – Jun 2019



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.

INDICATORI	31-Dec-17	31-Dec-18	30-Jun-19
Pret pe actiune (LEI)	1.05	0.99	1.15
Nr. de actiuni (Impact Developer & Contractor)	277,866,574	277,866,574	277,866,574
Capitalizare bursiera (LEI)	291,759,903	275,087,908	319,546,560
<b>IFRS (consolidat)</b>			
Profit net (LEI)	51,098,000	20,828,000	16,476,497
Activ net contabil ("NAV")	427,450,000	446,807,255	451,437,143
Castigul pe actiune (LEI)	0.18	0.07	0.06
NAV/Actiune (LEI)	1.54	1.61	1.62
<b>EPRA* (consolidat)</b>			
Activ net contabil ("NAV")	599,972,909	720,021,200	714,123,139
NAV/Actiune (LEI)	2.16	2.59	2.57

\*European Public Real Estate Association

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

LEI	31-Dec-17	31-Dec-18	30-Jun-19
<b>Activ Net Contabil conform situatiilor financiare IFRS</b>	<b>427,450,000</b>	<b>446,807,255</b>	<b>451,437,143</b>
<b>Include:</b>			
i) Reevaluarea proprietatilor imobiliare dezvoltate pentru vanzare	77,743,519	32,208,675	19,373,407
ii) Reevaluarea terenurilor incluse in stocuri	68,574,389	203,296,632	203,297,017
ii) Reevaluarea terenurilor incluse in mijloace fixe	-	7,760,639	10,067,572
<b>Exclude:</b>			
iv) Impozit amanat	26,205,000	29,948,000	29,948,000
<b>Activ Net Contabil conform EPRA</b>	<b>599,972,909</b>	<b>720,021,200</b>	<b>714,123,139</b>

### i) Reevaluarea proprietatilor imobiliare dezvoltate pentru vanzare

Stocurile de produse finite (apartamente) au fost reevaluate la valoarea de piata la 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2018 de Colliers Valuation and Advisory. Cresterea / diferenta dintre valoarea de piata rezultata in urma reevaluarii si valoarea contabila (cea mai mica valoare dintre cost si valoarea realizabila neta) a fost inclusa in valoarea Activului Net Contabil conform EPRA. La data de 30 iunie 2019, au fost folosite valorile din raportul de evaluare Colliers la 31 decembrie 2018 – cel mai recent raport de evaluare al unui evaluator extern.

**ii) & iii) Reevaluarea terenurilor incluse in stocuri si mijloace fixe**

Terenurile (atat cele incluse in investitii imobiliare cat si cele incluse in stocuri si mijloace fixe) au fost reevaluate la 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2018 de Colliers Valuation and Advisory. Ajustarea a fost facuta pentru a reflecta valorarea de piata a terenurile incluse in stocuri si mijloace fixe. Terenurile incluse in stocuri sunt evaluate in situatiile financiare IFRS la cea mai mica valoare dintre cost si valoarea realizabila neta. Terenurile incluse in mijloace fixe sunt evaluate in situatiile financiare IFRS la cost. Reevaluarea pentru terenurile incluse in investitii imobiliare este reflectata in situatiile financiare IFRS, acestea fiind evaluate la valoarea de piata. La data de 30 iunie 2019, au fost folosite valorile din raportul de evaluare Colliers la 31 decembrie 2018 – cel mai recent raport de evaluare al unui evaluator extern.

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

**PERSPECTIVE PENTRU ANUL 2019**

- Finalizarea si receptia in trimestrul III a ultimelor 192 de apartamente (majoritatea de 2 camere) din Greenfield III;
- Finalizarea primei faze a proiectului Luxuria in trimestrul IV (232 de apartamente);
- Obtinere autorizatiilor de constructie pentru Greenfield IV;
- Inceperea in trimestrul IV a lucrarilor la ansamblul Boreal Plus din Constanta (peste 640 locuinte);
- Obtinere de finantare pentru cea de-a doua faza a proiectului Luxuria.

**ENTITATILE CARE SE CONSOLIDEAZA**

Situatiile financiare consolidate ale 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 si Clearline Development and Management.

**Director General**  
**Bogdan Oslobeanu**

**Presedinte CA**  
**Iuliana Mihaela Urda**

**Director Financiar**  
**Giani Iulian Kacic**

**ANEXA 1 – CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE CONSOLIDAT - SEMESTRUL I 2019 (NEAUDITAT)**

<b>mii LEI</b>	<b>30-Iun-2019</b>	<b>30-Iun-2018</b>
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	79,531	41,892
Costul proprietatilor imobiliare vandute	(42,348)	(22,546)
<b>Profit brut</b>	<b>37,183</b>	<b>19,346</b>
Venituri nete din chirii	(37)	708
Cheltuieli generale si administrative	(8,769)	(6,646)
Cheltuieli de comercializare	(2,153)	(4,033)
Amortizare	(436)	(454)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	(1,476)	(3,029)
<b>Total alte venituri / cheltuieli</b>	<b>(12,872)</b>	<b>(13,454)</b>
Castiguri din investitii imobiliare	-	-
<b>Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate</b>	<b>24,312</b>	<b>5,891</b>
Deprecierea activelor	(294)	(644)
Alte castiguri si pierderi (extraordinare)	-	-
<b>Profit din operatiuni</b>	<b>24,017</b>	<b>5,247</b>
Costuri financiare, net	(3,312)	(3,418)
<b>Profit inainte de impozitare</b>	<b>20,706</b>	<b>1,829</b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(4,229)	(1,769)
<b>Rezultatul perioadei</b>	<b>16,476</b>	<b>60</b>



**ANEXA 2 – BILANT CONSOLIDAT LA DATA DE 30 Iunie 2019 (NEAUDITAT)**

<b>mii LEI</b>	<b>30-Iun-2019</b>	<b>31-Dec-2018</b>
<b>ACTIVE</b>		
<b>Active imobilizate</b>		
Imobilizari corporale	6,217	6,855
Imobilizari necorporale	4,175	95
Investitii imobiliare	217,381	217,113
Active financiare	(0)	(0)
Creante comerciale si alte creante	1,371	1,178
<b>Total active imobilizate</b>	<b>229,144</b>	<b>225,241</b>
<b>Active circulante</b>		
Stocuri	399,978	365,753
Creante comerciale si alte creante	63,717	25,817
Numerar si echivalente de numerar	18,781	30,740
<b>Total active circulante</b>	<b>482,476</b>	<b>422,310</b>
<b>Total active</b>	<b>711,620</b>	<b>647,551</b>
<b>CAPITALURI PROPRII SI DATORII</b>		
<b>Capitaluri proprii</b>		
Capital social	285,330	285,330
Prime de capital	68,760	68,760
Rezerve din reevaluare	3,064	3,071
Alte rezerve	1,121	3,462
Actiuni proprii	(7,093)	(3,038)
Rezultat reportat	83,778	68,394
Profitul net al perioadei	16,476	20,828
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>451,437</b>	<b>446,807</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Imprumuturi	114,373	114,100
Datorii comerciale si alte datorii	930	1,151
Impozit amanat	25,009	25,823
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>140,312</b>	<b>141,074</b>
<b>Datorii curente</b>		
Imprumuturi	66,162	34,893
Datorii comerciale si alte datorii	53,114	24,176
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	595	601
<b>Total datorii curente</b>	<b>119,871</b>	<b>59,670</b>
<b>Total datorii</b>	<b>260,183</b>	<b>200,744</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>	<b>711,620</b>	<b>647,551</b>

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

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE  
LA DATA DE 30 IUNIE 2019**

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

**NEAUDITATE**

**CONTINUT:****PAGE:**

SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE	3
SITUATIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE	5
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	6 – 24

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE**  
**LA 30 IUNIE 2019**

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

	Nota	30-Iun-19	31-Dec-18
<b>ACTIVE</b>			
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>			
Imobilizari corporale		6.217	6.855
Imobilizari necorporale		4.175	95
Investitii imobiliare	7	217.381	217.113
Imobilizari financiare		(0)	(0)
Creante imobilizate		1.371	1.178
<b>Total active imobilizate</b>		<b>229.144</b>	<b>225,241</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>			
Stocuri	8	399.978	365.753
Creante comerciale si alte creante	9	61.782	24.123
Cheltuieli in avans		1.935	1.694
Numerar si echivalente de numerar	10	18.781	30.740
<b>Total active curente</b>		<b>482.476</b>	<b>422.310</b>
<b>Total active</b>		<b>711.620</b>	<b>647.551</b>
<b>CAPITALURI PROPRII SI DATORII</b>			
<b>CAPITAL SOCIAL SI REZERVE</b>			
Capital social	11	285.330	285.330
Prime de capital		68.760	68.760
Rezerve din reevaluare		3.064	3.071
Alte rezerve		1.121	3.462
Acțiuni proprii	12	(7.093)	(3.038)
Rezultat reportat		83.778	68.394
Profitul net al perioadei		16.476	20.828
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>451.437</b>	<b>446.807</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Imprumuturi	13	114.373	114.100
Datorii comerciale si alte datorii	14	930	1.151
Impozit amanat		25.009	25.823
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>140.312</b>	<b>141.074</b>
<b>Datorii curente</b>			
Datorii comerciale si alte datorii		53.114	24.176
Imprumuturi	13	66.162	34.893
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	15	595	601
<b>Total datorii curente</b>		<b>119.871</b>	<b>59.670</b>
<b>Total datorii</b>		<b>260.183</b>	<b>200.744</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>		<b>711.620</b>	<b>647.551</b>

**Bogdan Oslobeanu,**  
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 2019 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

	Nota	30-Iun-19	30-Iun-18
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	16	79.531	41.892
Costuri aferente vanzarii de proprietatile imobiliare		(42.348)	(22.546)
<b>Profit brut</b>		<b>37.183</b>	<b>19.346</b>
Venituri nete din chirii		(37)	708
Cheltuieli generale si administrative	17	(8.769)	(6.646)
Cheltuieli de comercializare		(2.153)	(4.033)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	18	(1.476)	(3.029)
Amortizare		(436)	(454)
<b>Total alte venituri / cheltuieli</b>		<b>24.312</b>	<b>5.891</b>
Castiguri din investitii imobiliare		-	-
<b>Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate</b>		<b>24.312</b>	<b>5.891</b>
Deprecierea activelor		(294)	(644)
Alte castiguri si pierderi (extraordinare)		-	-
<b>Profit din operatiuni</b>		<b>24.017</b>	<b>5.247</b>
Costuri financiare, net	19	(3.312)	(3.418)
<b>Profit inainte de impozitare</b>		<b>20.706</b>	<b>1.828</b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit	20	(4.229)	(1.769)
<b>Rezultatul perioadei</b>		<b>16.476</b>	<b>59</b>

**Bogdan Oslobeanu,**  
Director General

**Giani Kacic,**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urda**  
Director Financiar

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

	<u>30-Iun-2019</u>	<u>30-Iun-2018</u>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:</b>		
<b>Profit aferent perioadei</b>	<b>16.476</b>	<b>59</b>
<b>Ajustari pentru:</b>		
Amortizarea activelor imobilizate	373	4.719
Amortizarea imobilizarilor necorporale	129	76
Deprecierea imobilizarilor corporale, net		
Rezultat din cedarea activelor, net		
Deprecierea activelor financiare		1.974
Provizioane pentru stocuri	2.978	2.149
Deprecierea creantelor comerciale și a altor creante, net	1.311	(52)
Decontari legale		
Modificari in valoarea justa a investitiilor imobiliare		
Impozit pe profit	4.229	1.769
Schimbari nete in provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	(6)	(318)
Cheltuieli cu dobanda	4.333	3.379
Venituri din dobanzi	(14)	(59)
Diferente de curs valutar, net	1.465	(3)
Altele	1	
	<b>14.799</b>	<b>13.633</b>
<b>Modificari in:</b>		
Stocuri	(31.487)	<b>5.373</b>
Creante comerciale si alte creante	(59.482)	(12.587)
Datorii comerciale si alte datorii	33.576	1.626
Impozit pe profit platit	(4.528)	(924)
<b>Numerar net din activitati de exploatare</b>	<b>(30.646)</b>	<b>7.180</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:</b>		
Achizitii de imobilizari corporale	(2.202)	(2.976)
Achizitii de imobilizari necorporale	(129)	(22)
Altele		
	<b>(2.331)</b>	<b>(2.998)</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>		
Dividende platite	(1)	
Dobanzi platite	(4.508)	(3.378)
Rambursari de imprumuturi	(13.751)	(2.973)
Acordare de imprumuturi	43.333	
Achizitii de noi actiuni	(4.055)	(52)
<b>Numerar net din activitati de finantare</b>	<b>21.018</b>	<b>(6.404)</b>
<b>Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar</b>	<b>(11.959)</b>	<b>(2.222)</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie</b>	<b>30.740</b>	<b>47.476</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la 30 iunie</b>	<b>18.781</b>	<b>45.255</b>

**Bogdan Oslobeanu,**  
Director General

**Giani Kacic,**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2019**  
**(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”) si ale filialelor sale (denumite impreuna „Grupul”) la si pentru perioada din 2019 incheiata la 30 iunie 2019.

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 societatii Impact Developer & Contractor SA la 30 iunie 2019 si 31 decembrie 2018 este prezentata in Nota 11.

Situatiile financiare consolidate ale Societatii pentru primul semestru al anului 2019 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 30 iunie 2019</u>	<u>% actionariat la 31 decembrie 2018</u>
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Actual Invest SRL	Romania	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Developments Phase II SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Bergamot Developments SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Impact Finance & Developments SRL	Romania	Administratie	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 cotata la Bursa de Valori Bucuresti (BVB).

In primul semestru al anului 2019, activitatea Impact a constat in principal in dezvoltarea proiectului rezidential Greenfield din Bucuresti.

Activitatea Bergamot Development constata in principal in dezvoltarea proiectului rezidential Luxuria.

## 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

Situatiile financiare consolidate au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

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

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

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

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

#### **(a) Bazele consolidării**

Situatiile financiare consolidate includ situatiile financiare ale societății și ale entităților controlate de Societate (filialele acesteia). Controlul se realizează atunci când Societatea:

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

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

Consolidarea unei filiale începe atunci când Societatea obține controlul asupra filialei și încetează atunci când Societatea pierde controlul asupra filialei. În mod specific, rezultatele filialelor achiziționate sau cedate în cursul anului sunt incluse în contul de profit sau pierdere de la data la care Societatea dobândește controlul până la data la care Societatea încetează să controleze filiala. Profitul sau pierderea și fiecare componentă a altor rezultate globale sunt atribuite proprietarilor Societății și acționarilor minoritari. Rezultatul global total al filialelor este atribuit proprietarilor Societății și acționarilor minoritari, chiar dacă prin aceasta acționarii minoritari înregistrează deficit de sold. Atunci când este necesar, se fac ajustări în situațiile financiare ale filialelor pentru a aduce politicile contabile aplicate în acord cu politicile contabile ale Grupului. Toate activele și pasivele, capitalurile proprii, veniturile, cheltuielile și fluxurile de numerar aferente tranzacțiilor între membrii Grupului sunt eliminate la consolidare.

#### **(b) Moneda străină**

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

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

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



**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

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

##### **(c) Imobilizări corporale**

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

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

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

Terenul nu se amortizează.

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

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

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

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

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

##### **(d) Imobilizări necorporale achiziționate separate**

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

##### **(e) Investiții imobiliare**

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

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

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

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

##### **(e) Investiții imobiliare (continuare)**

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.

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

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

##### **(j) Dividende**

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

##### **(k) Acțiuni proprii**

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

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

##### **(l) Împrumuturi**

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

- **Costurile îndatorării**

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

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

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

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

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

##### **(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 denominate 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.

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

##### **(n) 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.

##### **(o) Venituri**

Grupul a aplicat pentru prima dată IFRS 15 începând cu 1 ianuarie 2018. Informațiile despre politicile contabile ale Grupului referitoare la contractele încheiate cu clienții și, de asemenea, efectul aplicării inițiale a IFRS 15 sunt descrise în Nota 6.

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

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

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

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

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

Veniturile din refacturările de utilitati sunt recunoscute la momentul realizării lor, 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.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

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

##### **(p) Impozitare**

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

- **Impozitul curent**

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

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

- **Impozitul amânat**

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

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

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

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

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

##### **(q) Plata pe bază de acțiuni**

Grupul a aplicat cerințele IFRS 2 „Plata pe bază de acțiuni”. Grupul face plăți pe bază de acțiuni cu decontare pe bază de capital anumitor angajați. Plățile pe bază de acțiuni decontate pe bază de capital sunt evaluate la valoarea justă la data acordării. Valoarea justă este înregistrată pe cheltuieli pe bază liniară pe perioada intrării în drepturi, pe baza 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.

##### **(r) 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.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

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

**(s) Contracte de leasing operational**

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

**(t) Datorii contingente**

O datorie contingentă este:

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

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

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

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

**(u) Datorii contingente**

Evenimentele care au avut loc după data de raportare la 30 iunie 2019, care furnizează informații suplimentare despre condițiile predominante la data raportării (evenimente de ajustare), sunt reflectate în situațiile financiare consolidate. Evenimentele care au loc după data de raportare care furnizează informații privind evenimentele care au avut loc după data raportării (evenimente care nu necesită ajustări), dacă sunt semnificative, sunt prezentate în notele la situațiile financiare consolidate. Atunci când ipoteza continuității activității nu mai este adecvată la sau după perioada de raportare, situațiile financiare nu sunt întocmite pe baza continuității activității.

**(v) Raportarea pe segmente**

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

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

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

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

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

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

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, proprietățile dezvoltate pentru vânzare și imobilizările corporale în starea lor actuală. Ultima evaluare a investițiilor imobiliare a fost la 31 decembrie 2018. 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.

Evaluarea sau valoarea recuperabilă a proiectelor de dezvoltare s-a stabilit pe baza celor mai bune estimări ale fluxurilor de trezorerie viitoare, pe baza contractelor de leasing și a altor contracte existente și a dovezilor externe, cum ar fi prețurile actuale de pe piață pentru proprietăți similare în același loc și în aceeași stare, utilizând ratele de actualizare care reflectă evaluările curente ale pieței privind incertitudinea valorii și a plasării în timp a fluxurilor de numerar. Dacă s-ar fi făcut o evaluare diferită a ipotezelor care stau la baza raportului de evaluare, valorile juste estimate ale activelor ar fi fost mai mari sau mai mici la data menționată mai sus.

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

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

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

Datele de intrare cheie sunt rezumate în nota 7. Evaluarea este foarte sensibilă la aceste variabile, iar ajustările acestor intrări ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate.

**(ii) 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 consolidate.

La 30 iunie 2019 o subsidiara a grupului este implicată într-un litigiu cu Consiliul Județean Cluj. Societatea 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.

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

### **(iii) 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.

## **6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE**

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 2019.

- IFRS 15 „Venituri din contracte cu clienții”
- IFRS 9 „Instrumente financiare”

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.

### *IFRS 9 „Instrumente financiare”*

IFRS 9 a intrat în vigoare pentru perioadele contabile care încep la 1 ianuarie 2018 sau ulterior acestei date și a înlocuit IAS 39 „Instrumente financiare: recunoaștere și evaluare”. IFRS 9 a introdus noi cerințe pentru clasificarea și evaluarea instrumentelor financiare, deprecierea activelor financiare utilizând modelul pierderilor din credit așteptate (ECL) și contabilitatea de acoperire împotriva riscurilor.

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

### *Clasificarea și evaluarea activelor financiare*

Toate activele financiare care intră sub incidența IFRS 9 sunt evaluate inițial la valoarea justă și ulterior evaluate la cost amortizat sau valoarea justă prin contul de profit sau pierdere (FVTPL) sau valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global (FVOCI).

Administratorii au revizuit și au evaluat activele financiare ale Grupului și au ajuns la concluzia că aplicarea IFRS 9 a avut următorul impact asupra clasificării și evaluării activelor financiare ale Grupului:

Activele financiare clasificate drept creanțe comerciale și alte creanțe în conformitate cu IAS 39 „Instrumente financiare: recunoaștere și evaluare” continuă să fie evaluate la cost amortizat în conformitate cu IFRS 9. Ele sunt deținute pentru a încasa fluxuri de numerar contractuale care constau numai în plăți de principal și, dacă este cazul, dobânzile aferente principalului datorat.

### *Deprecierea activelor financiare*

IFRS 9 prevede o abordare a pierderilor din depreciere folosind modelul pierderii din credit așteptate, mai degrabă decât modelul pierderilor din credit suportate prevăzut de IAS 39. Aceasta implică evaluarea pierderii din credit așteptate pentru fiecare clasă de active financiare la data raportării. Această evaluare ar trebui să ia în considerare orice modificare a riscului de credit de la recunoașterea inițială a activului financiar.



**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

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

Directorii au revizuit și au evaluat activele financiare ale Grupului și sumele datorate de clienți, folosind informații rezonabile și justificabile pentru a determina riscul de credit al fiecărui element și au ajuns la concluzia că nu există un impact financiar asupra Grupului. Principalele active financiare deținute de Grup sunt numerarul și echivalentele de numerar care sunt plasate la diverse instituții pe baza unui rating minim de credit și a unei expuneri maxime, prin urmare, pierderea din credit așteptată fiind considerată scăzută.

**IFRS 15 „Venituri din contracte cu clienții”**

IFRS 15 a intrat în vigoare pentru perioadele contabile care încep la 1 ianuarie 2018 sau ulterior acestei date și înlocuiește IAS 18 „Venituri”, IAS 11 „Contracte de construcții” și interpretările aferente. IFRS 15 stabilește un cadru cuprinzător pentru a determina posibilitatea, valoarea și momentul recunoașterii veniturilor.

Adoptarea IFRS 15 nu a avut un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului. Analiza principalelor fluxuri de venituri ale Grupului raportat la cerințele IFRS 15 comparativ cu politicile contabile anterioare este prezentată mai jos:

<b>Fux de venituri</b>	<b>Natura, momentul respectării obligațiilor de îndeplinire, condiții semnificative de plată</b>	<b>Natura modificării în politica contabilă</b>
Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale	Clienții obțin controlul asupra unei unități de îndată ce vânzarea este completă și sumele au fost încasate de Impact. La acest moment, este generată o factură de vânzare a casei, iar veniturile sunt recunoscute.	În conformitate cu IAS 18, veniturile au fost recunoscute atunci când riscurile și beneficiile au fost transferate clientului, care a fost, de asemenea, momentul în care sumele au fost primite de Impact.  În conformitate cu IFRS 15, nu există nicio modificare în recunoașterea veniturilor, deoarece obligațiile de îndeplinire sunt considerate respectate la momentul la care dreptul legal de proprietate este transferat cumpărătorului.

**Standarde noi și amendamente la standardele existente emise de IASB și adoptate de UE.**

La data aprobării acestor situații financiare, următoarele standarde noi emise de IASB și adoptate de UE.

- **IFRS 16 „Contracte de leasing”** – adoptat de UE în 31 octombrie 2017 (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019),
- **Amendamente la IFRS 9 „Instrumente financiare”** – Caracteristici de plată în avans prin compensare negativă – adoptat de UE în 22 martie 2018 (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019),
- **IFRIC 23 „Incertitudine cu privire la tratamentele aplicate pentru impozitul pe profit”** – adoptat de UE în 23 octombrie 2018 (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019).

Grupul anticipează că adoptarea acestor standarde și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în perioada de aplicare inițială.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

## 7. INVESTITII IMOBILIARE

### Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizate

	<u>30-Iun-2019</u>	<u>31-Dec-2018</u>
<b>Sold la 1 ianuarie</b>	<b>217.113</b>	<b>193.343</b>
Achizitii investitii imobiliare	268	661
Cedări investitii imobiliare		(285)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar		23.394
<b>Sold la 30 iunie / decembrie</b>	<b>217.381</b>	<b>217.113</b>

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

#### *Procesele de evaluare*

Investițiile imobiliare ale Grupului au fost evaluate la 31 decembrie 2018 de către profesioniștii independenți de la Colliers Valuation and Advisory S.R.L., evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiența recentă privind amplasarea și natura proprietăților evaluate.

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

Terenurile deținute în vederea aprecierii valorii, în suma de 214.438 RON la 30 iunie 2019 (2018:214.438 RON), au o suprafață totală de 429.185 mp (2018: 429.185 mp). Aceste terenuri se află în București (367.163 mp) și în țară (Constanța, Oradea).

#### *Ierarhia valorii juste*

În baza datelor de intrare utilizate în tehnica de evaluare, valoarea justă a investițiilor imobiliare a fost clasificată la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 31 decembrie 2018. Evaluarea este considerată corespunzătoare date fiind ajustările aplicate datelor observate pentru terenuri comparabile și evaluări de construcții. Aceste ajustări se bazează pe amplasament și stare, nefiind direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelul 2 la nivelul 3 în timpul exercițiului financiar.

#### *Tehnici de evaluare*

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

<b>Abordarea evaluării</b>	<b>Date de intrare cheie</b>
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea metodei comparației de piață. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metru patrat atât pentru clădiri, cât și pentru terenuri, derivate din datele observabile pe piață, derivate dintr-o piață activă și transparentă.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oferta de preț pe metru patrat pentru teren în București (93 EUR/mp până la 149 EUR / mp) (2017: 93 EUR/mp până la 102 EUR/mp)</li><li>• Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția (-22% reducere - 5% reducere) (2017 - 22% reducere la +21% premium).</li></ul>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

**8. STOCURI**

	<b>30-Iun-2019</b>	<b>31-Dec-2018</b>
Produse finite și produse destinate revânzării	66.499	103.612
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	186.167	180.588
- Costuri de dezvoltare și construcție	147.312	81.553
	<b>399.978</b>	<b>365.753</b>
Stocurile sunt reprezentate de:		
	<b>30-Iun-2019</b>	<b>31-Dec-18</b>
Proiect rezidențial Greenfield	199.189	140.421
Proiect rezidențial Luxuria	126.158	76.567
Teren Ghencea	511	43.018
Teren Barbu Văcărescu	48.338	48.338
Teren Constanța	22.184	21.469
Alte stocuri	3.597	35.94
	<b>399.978</b>	<b>365.753</b>

La 30 iunie 2019, construcții în curs de finalizare, considerate stocuri, sunt în suma de 12.897 RON (31 decembrie 2018: 12.897 RON) și sunt aferente proiectului Dealul Lomb. La data acestor situații financiare ele fac obiectul unui litigiu.

**9. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE**

	<b>Pe termen scurt</b>		<b>Pe termen lung</b>	
	<b>30-Jun-19</b>	<b>31-Dec-18</b>	<b>30-Jun-19</b>	<b>31-Dec-18</b>
Creanțe comerciale	42.171	4.155	1.123	-
Creanțe împotriva entităților afiliate	-	-	-	-
Debitori diverși	494	1.416	248	10
Creanțe împotriva Statului	13.393	6.191	-	-
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	5.724	12.351	-	-
	<b>61.782</b>	<b>24.113</b>	<b>1.371</b>	<b>10</b>

Grupul a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare de 4.507 RON (2018: 3.876 RON).

Creanțele comerciale la 30 iunie 2019 includ suma de 41.900 RON cu privire la contractele cu clienții pentru vânzarea de locuințe (31 decembrie 2018: 4.155 RON).

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

**10. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR**

	<u>30-Iun-2019</u>	<u>31-Dec-18</u>
Conturi curente	18.768	30.725
Numerar	9	11
Avansuri de numerar	<u>4</u>	<u>4</u>
	<b>18.781</b>	<b>30.740</b>

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numeralului la 30 iunie 2019, 10.669 mii lei reprezintă numerar restrictionat, reprezentând avansuri de la clienți și sume detinute în scopuri de TVA și pentru rambursări de împrumuturi.

**11. CAPITAL SOCIAL**

	<u>30-Iun-2019</u>	<u>31-Dec-2018</u>
Capital social	<u>285.330</u>	<u>285.330</u>
	<b>285.330</b>	<b>285.330</b>

Structura acționarilor societății Impact Developer & Contractor la sfârșitul perioadelor de raportare a fost după cum urmează:

	<u>30-Iun-2019</u>		<u>31-Dec-18</u>	
	<u>Numar de actiuni</u>	<u>%</u>	<u>Numar de actiuni</u>	<u>%</u>
Gheorghe Iaciu	155.750.000	56.05%	155.744.450	56.05%
Andrici Adrian	42.525.373	15.30%	42.346.930	15.24%
SWISS CAPITAL	34.187.951	12.30%	34.122.070	12.28%
Alți acționari	<u>45.403.250</u>	<u>16.34%</u>	<u>45.653.550</u>	<u>16.43%</u>
	<b>277.866.574</b>	<b>100%</b>	<b>277.866.574</b>	<b>100%</b>

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

**Dividende**

În cursul perioadei din 2019 încheiată la 30 iunie 2019, Grupul a declarat și a plătit dividende acționarilor săi în valoare de 1.11 mii RON.

În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2018, Grupul a declarat și a plătit dividende acționarilor săi în valoare de 20 mii RON.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

## 12. ACȚIUNI PROPRII

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

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 Grupului. Numărul maxim de acțiuni care vor fi cumpărate va fi de 7.000 mii de acțiuni reprezentând 2,52% din totalul capitalului social la data aprobării.

La 30 iunie 2019, Grupul are în sold 7.000 mii de acțiuni proprii la un preț mediu de 0.9364 RON/acțiune.

## 13. IMPRUMUTURI

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

	<b>30-Iun-2019</b>	<b>31-Dec-18</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Împrumuturi bancare garantate	-	-
Obligațiuni emise	114.373	114.100
	<b>114.373</b>	<b>114.100</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	54.162	32.895
Împrumuturi pe termen scurt	12.000	1.998
	<b>66.162</b>	<b>34.893</b>

### Termenii si scadentele împrumuturilor

Termenii si condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

<b>Creditor</b>	<b>Monedă</b>	<b>Scadență</b>	<b>Valoarea creditului, in moneda originala</b>	<b>Sold la 30-Iun-19</b>	<b>Sold la 31-Dec-18</b>
<b>Împrumuturi bancare garantate</b>					
First Bank	RON	28.07.2020	32.730	18.255	16.103
Banca Transilvania	RON	28.02.2020	24.183	12.683	12.683
UniCredit	EUR	30.04.2021	17.841	6.221	6.107
Libra Internet Bank	RON	25.03.2020	12.000	12.000	-

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

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

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 care va fi utilizat de beneficiar pentru finanțarea / refinanțarea a maximum 65% din costul net de dezvoltare a proiectului. Această facilitate nu este o facilitate de tip revolving.
- b) Facilitatea 2 reprezintă un credit de tip revolving care va fi utilizat de beneficiar pentru finanțarea plăților TVA.

**14. DATORII COMERCIALE SI ALTE DATORII**

	<u>30-Iun-2019</u>	<u>31-Dec-18</u>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Garanții	930	1.151
	<b>930</b>	<b>1.151</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Datorii comerciale	25.432	10.190
Avansuri primite de la clienți	15.266	10.610
Dividende de plătit	9.428	98
Datorii în relație cu părți afiliate	-	-
Alte datorii	2.987	3.276
	<b>53.114</b>	<b>24.176</b>
	<b>54.044</b>	<b>25.328</b>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

**15. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI**

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
<b>Sold la 1 ianuarie 2019</b>	<b>271</b>	<b>330</b>	<b>601</b>
Provizioane constituite in cursul perioadei	-	318	318
Provizioane reluate in cursul perioadei	-	324	324
<b>Sold la 30 iunie 2019</b>	<b>271</b>	<b>323</b>	<b>595</b>

**16. VENITURI**

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	<u>30-Iun-2019</u>	<u>30-Iun-2018</u>
Vânzări către persoane private	79.531	41.892
	<b>79.531</b>	<b>41.892</b>

**17. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE**

	<u>30-Iun-2019</u>	<u>30-Iun-2018</u>
Consumabile	240	617
Servicii preste de terti	2.846	128
Costuri cu personalul	5.683	5.901
	<b>8.769</b>	<b>6.646</b>

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

	<u>30-Iun-2019</u>	<u>30-Iun-2018</u>
Alte venituri din exploatare	(459)	(1.496)
Cheltuieli cu chirile	294	1.326
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	166	35
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	183	43
Alte cheltuieli din exploatare	1.292	3.119
Rezultat din evaluare	-	-
Pierderi din cedarea activelor financiare	-	-
	<b>1.476</b>	<b>3.029</b>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

**19. COSTURI/VENITURI DE/DIN FINANȚARE**

	<u>30-Iun-2019</u>	<u>30-Iun-2018</u>
Cheltuieli cu dobânzile	1.491	3.301
Venituri din dobânzi	(14)	(59)
Rezultat din schimbul valutar	1.465	98
Alte rezerve financiare	370	78
	<u>3.312</u>	<u>3.418</u>

**20. IMPOZIT PE PROFIT**

**(i) Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere**

	<u>30-Iun-2019</u>	<u>30-Iun-2018</u>
Venit / (Cheltuiala) din/cu impozitul pe profit amânat	-	-
Impozit pe profit	4.229	1.769
<b>Total cheltuieli cu impozitele</b>	<u>4.229</u>	<u>1.769</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**

Grupul nu are angajamente formale pentru a combate riscurile financiare. In ciuda inexistentiei angajamentelor formale, riscurile financiare sunt monitorizate de management, punandu-se accent pe nevoile Grupului pentru a compensa eficient oportunitatile si amenintarile.

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**

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



**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

datoriilor 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.

## **25. 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 (leul romanesc), in primul rand euro.

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

## **22. ANGAJAMENTE DE CAPITAL**

La 30 iunie 2019, Grupul nu avea angajamente de capital contractate.

## **23. ENTITĂȚI AFILIATE**

### **Tranzacții cu entitățile afiliate**

Grupul nu a înregistrat alte tranzacții și solduri cu entitățile afiliate în perioada încheiata la 30 iunie 2019.

### **Tranzacții cu membrii cheie ai conducerii**

Remunerațiile personalului cheie de conducere cuprinde salarii și beneficiile aferente (contribuții sociale și medicale, șomaj și alte contribuții similare). Conducerea Societății este angajată pe bază de contract. Remunerațiile pentru perioada încheiata la 30 iunie 2019 ale administratorilor și ale consiliului de administrație, care constituie personalul cheie de conducere al Grupului, sunt în valoare de 1.686 mii RON.

## **24. EVENIMENTE ULTERIOARE**

Conducerea Grupului nu considera ca exista evenimente ulterioare 30 iunie 2019 pana la data aprobarii acestor situatii financiare consolidate care ar necesita prezentarea sau ajustarea lor.

---

**Bogdan Oslobeanu,**  
Director General

---

**Giani Kacic,**  
Director Financiar

---

**Iuliana Mihaela Urda**  
Director Financiar

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

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE  
LA DATA DE 30 IUNIE 2019**

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

**NEAUDITATE**

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

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA POZITIEI FINANCIARE**  
**LA 30 IUNIE 2019**

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

	<u>Nota</u>	<u>30-Iun-19</u>	<u>31-Dec-18</u>
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Imobilizari corporale		5.829	5.629
Imobilizari necorporale		39	67
Investitii imobiliare	<b>8</b>	217.381	217.113
Active financiare		56.190	56.190
Creante comerciale si alte creante		20.396	19.043
<b>Total active imobilizate</b>		<b>299.836</b>	<b>298.042</b>
<b>Active circulante</b>			
Stocuri	<b>9</b>	245.276	264.627
Creante comerciale si alte creante		93.127	41.244
Numerar si echivalente de numerar	<b>12</b>	15.820	26.676
<b>Total active circulante</b>		<b>354.223</b>	<b>332.547</b>
<b>Total active</b>		<b>654.058</b>	<b>630.589</b>
<b>CAPITALURI PROPRII SI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	<b>13</b>	285.330	285.330
Prime de capital		68.760	68.760
Rezerve din reevaluare		3.064	3.064
Alte rezerve		730	730
Actiuni proprii	<b>14</b>	(7.093)	(3.038)
Rezultat reportat		84.715	74.034
Profitul net al perioadei		16.641	19.987
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>452.147</b>	<b>448.866</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>			
Imprumuturi	<b>15</b>	114.373	114.100
Datorii comerciale si alte datorii		930	1.151
Impozit amanat		25.009	25.009
<b>Total datorii pe termen lung</b>		<b>140.312</b>	<b>140.261</b>
<b>Datorii curente</b>			
Imprumuturi		36.707	28.786
Datorii comerciale si alte datorii	<b>16</b>	24.297	12.075
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	<b>17</b>	595	601
<b>Total datorii curente</b>		<b>61.599</b>	<b>41.462</b>
<b>Total datorii</b>		<b>201.911</b>	<b>181.723</b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>		<b>654.058</b>	<b>630.589</b>

**Bogdan Oslobeanu,**  
Director General

**Giani Kacic,**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

	<b>Nota</b>	<b>30-Iun-19</b>	<b>30-Iun-18</b>
Venituri din vanzarea proprietatilor imobiliare	<b>18</b>	79.531	41.891
Costuri aferente vanzarii de proprietati imobiliare		(42.347)	(22.546)
<b>Profit brut</b>		<b>37.185</b>	<b>19.345</b>
Venituri nete din chirii		(4)	737
Cheltuieli generale si administrative	<b>19</b>	(9.177)	(10.332)
Cheltuieli de comercializare		(1.705)	(612)
Amortizare		(370)	(582)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare	<b>20</b>	(591)	(2.703)
<b>Total alte venituri / cheltuieli</b>		<b>(11.848)</b>	<b>(13.492)</b>
Castiguri din investitii imobiliare		-	-
<b>Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate</b>		<b>25.337</b>	<b>5.853</b>
Deprecierea activelor		(295)	(469)
Alte castiguri si pierderi (extraordinare)		-	-
<b>Profit din operatiuni</b>		<b>25.042</b>	<b>5.384</b>
Costuri financiare, net		(4.173)	(3.381)
<b>Profit inainte de impozitare</b>		<b>20.869</b>	<b>2.004</b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit	<b>22</b>	(4.228)	(1.281)
<b>Rezultatul perioadei</b>		<b>16.641</b>	<b>722</b>

**Bogdan Oslobeanu,**  
Director General

**Giani Kacic,**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2019</b>		<b>285.330</b>	<b>68.760</b>	<b>3.064</b>	<b>730</b>	<b>(3.038)</b>	<b>94.020</b>	<b>448.866</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	16.641	16.641
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	-	-
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.641</b>	<b>16.641</b>
<b>Tranzacții cu proprietarii Societății</b>								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	13	-	-	-	-	(4.055)	-	(4.055)
Dividente acordate		-	-	-	-	-	(9.305)	(9.305)
Achiziție acțiuni proprii	14	-	-	-	-	-	-	-
<b>Alte schimbări în capitalurile proprii</b>								
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-	-
Transfer rezerve		-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-	-
<b>Sold la 30 iunie 2019</b>		<b>285.330</b>	<b>68.760</b>	<b>3.064</b>	<b>730</b>	<b>(7.093)</b>	<b>101.356</b>	<b>452.147</b>

**Bogdan Oslobeanu,**  
Director General

**Giani Kacic**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
<b>Sold la 1 ianuarie 2018</b>	<b>285.330</b>	<b>68.760</b>	<b>3.025</b>	<b>8.430</b>	-	<b>66.309</b>	<b>431.854</b>
<b>Elemente ale rezultatului global</b>							
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	19.987	19.987
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total alte elemente ale rezultatului global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.987</b>	<b>19.987</b>
<b>Tranzacții cu proprietarii Societății</b>							
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	-	-	-	-	(3.353)	-	(3.353)
Achiziție acțiuni proprii	-	-	-	-	315	-	315
<b>Alte schimbări în capitalurile proprii</b>							
Constituire rezerve legale	-	-	-	1.015	-	(1.015)	-
Transfer rezerve	-	-	(24)	(8.715)	-	8.739	-
Rezerve din reevaluare	-	-	63	-	-	-	63
<b>Sold la 31 decembrie 2018</b>	<b>285.330</b>	<b>68.760</b>	<b>3.064</b>	<b>730</b>	<b>(3.038)</b>	<b>94.020</b>	<b>448.866</b>

**Bogdan Oslobeanu,**  
Director General

**Giani Kacic**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

	<u>30-Iun-2019</u>	<u>30-Iun-2018</u>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:</b>		
<b>Profit aferent perioadei</b>	<b>16.641</b>	<b>722</b>
<b>Ajustari pentru:</b>		
Amortizarea activelor imobilizate	325	359
Amortizarea imobilizarilor necorporale	38	48
Deprecierea imobilizarilor corporale, net	-	(17)
Rezultat din cedarea activelor, net	-	35
Deprecierea activelor financiare	-	176
Provizioane pentru stocuri	2.978	-
Deprecierea creantelor comerciale și a altor creante, net	973	486
Decontari legale	-	-
Modificari in valoarea justa a investitiilor imobiliare	-	-
Impozit pe profit	4.228	1.281
Schimbari nete in provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	(6)	(318)
Cheltuieli cu dobanda	4.045	4.667
Venituri din dobanzi	(1.675)	(493)
Diferente de curs valutar, net	1.434	333
Altele	1	-
	<b>12.341</b>	<b>6.556</b>
<b>Modificari in:</b>		
Stocuri	19.346	14.427
Creante comerciale si alte creante	(48.164)	(21.932)
Datorii comerciale si alte datorii	12.071	2.842
Impozit pe profit platit	(4.526)	(924)
<b>Numerar net din activitati de exploatare</b>	<b>7.708</b>	<b>1.691</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:</b>		
Achizitii de imobilizari corporale	(2.273)	(193)
Achizitii de imobilizari necorporale	(10)	(5)
Altele	-	-
	<b>(2.283)</b>	<b>(198)</b>
<b>Numerar net utilizat in activitati de investitii</b>		
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>		
Dividende platite	(1)	
Dobanzi platite	(4.227)	(4.635)
Rambursari de imprumuturi	(13.751)	(6.384)
Acordare de imprumuturi	19.961	3.418
Imprumuturi acordate entitatilor afiliate	(14.209)	-
Achizitii de noi actiuni	(4.055)	(252)
<b>Numerar net din activitati de finantare</b>	<b>(16.282)</b>	<b>(7.853)</b>
<b>Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar</b>	<b>(10.857)</b>	<b>(6.360)</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie</b>	<b>26.676</b>	<b>44.516</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la 30 iunie</b>	<b>15.820</b>	<b>38.156</b>

**Bogdan Oslobeanu,**  
Director General

**Giani Kacic,**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA



**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUAIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(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 30 iunie 2019 este prezentata in Nota 14.

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

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

In primele 6 luni ale anului 2019, activitatea Impact a constat in principal in dezvoltarea proiectului rezidential Greenfield din Bucuresti.

Activitatea Bergamot Development constata in principal in dezvoltarea proiectului rezidential Luxuria.

## **2. CONSILIUL DE ADMINISTRATIE**

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

Consiliul de administrație este alcătuit din 5 membri:

- Laviniu Dumitru Beze, Administrator
- Daniel Pandele, Administrator
- Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator
- Iuliana Mihaela Urda, președintele Consiliului de Administrație
- Intrepid Gem SRL ( începand cu 24.04.2019)

Consiliul de Administrație a decis în ședința din 15.09.2017, potrivit art. 1372 din Legea 31/1990 privind societățile comerciale, numirea lui Gabriel Vasile în funcția de administrator temporar până la ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor.

In Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor din data de 24 aprilie 2019 s-a aprobat alegerea unui membru al Consiliului de Administratie al Impact, si anume societatea INTREPID GEM SRL, prin persoana fizica reprezentant permanent al persoanei juridice, domnul Vaduva Petru Ion cu un mandat incepand din data de 24 aprilie 2019 pana la 27 aprilie 2021. Acesta l-a inlocuit pe domnul Gabriel Vasile care a demisionat pe 4 ianuarie 2019, revocarea lui aprobandu-se in Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor din data de 24 aprilie 2019.

### **Managementul executiv al Companiei**

La data de 19.01.2018, Consiliul de Administrație al Impact a hotărât să îl desemneze pe dl Bogdan Oslobeanu în calitate de Director General al Societății pe o perioadă de patru ani, începând cu 01.03.2018 până la 28.02.2022. Acesta l-a înlocuit pe dl Bartosz Puzdrowski. care solicită Societății să rezilieze mandatul din motive personale cu data de 1 martie 2018.

Dl Bogdan Oslobeanu va continua strategia de dezvoltare a Societății la nivelul proiectelor existente, și va iniția proiecte noi pentru a consolida poziția de top pe care Impact o deține în prezent pe piața rezidențială.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

### **3. BAZELE INTOCMIRII**

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

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

#### **Principiul continuității activității**

Situatiile financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii.

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

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

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

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

#### **(a) Moneda străină**

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

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

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

#### **(b) Imobilizări corporale**

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

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

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUAILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

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.

**(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.

**(d) Investiții imobiliare (continuare)**

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.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

**(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.

**(f) Creanțe comerciale și de altă natură**

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

• **Derecunoașterea activelor financiare**

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

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

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

**(h) Capitalul social**

• **Acțiuni ordinare**

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

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

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUAILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

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

**(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.

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

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

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

**(l) Datorii comerciale și de altă natură**

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

• **Derecunoașterea datoriilor financiare**

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

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

### **(m) Provizioane**

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

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

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

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

### **(n) Venituri**

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

Societatea a aplicat pentru prima dată IFRS 15 începând cu 1 ianuarie 2018. Informațiile despre politicile contabile ale Societății referitoare la contractele încheiate cu clienții și, de asemenea, efectul aplicării inițiale a IFRS 15 sunt descrise în Nota 7.

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

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

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

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUAILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

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

**(n) Venituri (continuare)**

**(ii) Venituri din chirii**

Veniturile din închirierea investițiilor imobiliare sunt recunoscute pe bază liniară pe perioada de leasing. Stimulentele aferente contractelor de închiriere sunt recunoscute ca parte integrală a veniturilor totale din chirii pe perioada de leasing. Veniturile din închirierea altor proprietăți sunt recunoscute drept alte venituri întrucât Societatea le închiriază temporar, acestea fiind destinate vânzării ulterioare.

**(iii) Venituri din refacturarea utilitatilor**

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

**(o) Impozitare**

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

• **Impozitul curent**

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

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

• **Impozitul amânat**

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

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

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

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

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

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

**(p) Plata pe bază de acțiuni**

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

**(q) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor**

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

**(r) Contracte de leasing operațional**

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

**(s) Datorii contingente**

O datorie contingentă este:

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

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

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

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



**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

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

**(t) Datorii contingente**

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

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

**(u) Raportarea pe segmente**

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

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

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

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

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

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

Societatea a obținut un raport emis de o societate internațională de evaluare, Colliers Valuation and Advisory S.R.L., care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Societății, proprietățile dezvoltate pentru vânzare și imobilizările corporale în starea lor actuală. Ultima evaluare a investițiilor imobiliare a fost la 31 decembrie 2018. 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.

Evaluarea sau valoarea recuperabilă a proiectelor de dezvoltare s-a stabilit pe baza celor mai bune estimări ale fluxurilor de trezorerie viitoare, pe baza contractelor de leasing și a altor contracte existente și a dovezilor externe, cum ar fi prețurile actuale de pe piață pentru proprietăți similare în același loc și în aceeași stare, utilizând ratele de actualizare care reflectă evaluările curente ale pieței privind incertitudinea valorii și a plasării în timp a fluxurilor de numerar. Dacă s-ar fi făcut o evaluare diferită a ipotezelor care stau la baza raportului de evaluare, valorile juste estimate ale activelor ar fi fost mai mari sau mai mici la data menționată mai sus.

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

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

**(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare (continuare)**

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

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

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

**(ii) 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 30 iunie 2019, o subsidiară a companiei este implicată într-un litigiu cu Consiliul Județean 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.

**(iii) Alocarea costurilor**

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

**7. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE**

Societatea a aplicat o serie de amendamente la IFRS emise de Consiliul Internațional pentru Standarde de Contabilitate (IASB), care sunt obligatorii pentru perioada contabilă care începe la sau după 1 ianuarie 2018.

- IFRS 15 „Venituri din contracte cu clienții”
- IFRS 9 „Instrumente financiare”

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

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

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

**IFRS 9 „Instrumente financiare”**

IFRS 9 a intrat în vigoare pentru perioadele contabile care încep la 1 ianuarie 2018 sau ulterior acestei date și a înlocuit IAS 39 „Instrumente financiare: recunoaștere și evaluare”. IFRS 9 a introdus noi cerințe pentru clasificarea și evaluarea instrumentelor financiare, deprecierea activelor financiare utilizând modelul pierderilor din credit așteptate (ECL) și contabilitatea de acoperire împotriva riscurilor.

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

*Clasificarea și evaluarea activelor financiare*

Toate activele financiare care intră sub incidența IFRS 9 sunt evaluate inițial la valoarea justă și ulterior evaluate la cost amortizat sau valoarea justă prin contul de profit sau pierdere (FVTPL) sau valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global (FVOCI).

Administratorii au revizuit și au evaluat activele financiare ale Societății și au ajuns la concluzia că aplicarea IFRS 9 a avut următorul impact asupra clasificării și evaluării activelor financiare ale Societății:

Activele financiare clasificate drept creanțe comerciale și alte creanțe în conformitate cu IAS 39 „Instrumente financiare: recunoaștere și evaluare” continuă să fie evaluate la cost amortizat în conformitate cu IFRS 9. Ele sunt deținute pentru a încasa fluxuri de numerar contractuale care constau numai în plăți de principal și, dacă este cazul, dobânzile aferente principalului datorat.

*Deprecierea activelor financiare*

IFRS 9 prevede o abordare a pierderilor din depreciere folosind modelul pierderii din credit așteptate, mai degrabă decât modelul pierderilor din credit suportate prevăzut de IAS 39. Aceasta implică evaluarea pierderii din credit așteptate pentru fiecare clasă de active financiare la data raportării. Această evaluare ar trebui să ia în considerare orice modificare a riscului de credit de la recunoașterea inițială a activului financiar.

Directorii au revizuit și au evaluat activele financiare ale Societății și sumele datorate de clienți, folosind informații rezonabile și justificabile pentru a determina riscul de credit al fiecărui element și au ajuns la concluzia că nu există un impact financiar asupra Societății. Principalele active financiare deținute de Societate sunt numerarul și echivalentele de numerar care sunt plasate la diverse instituții pe baza unui rating minim de credit și a unei expuneri maxime, prin urmare, pierderea din credit așteptată fiind considerată scăzută.

**IFRS 15 „Venituri din contracte cu clienții”**

IFRS 15 a intrat în vigoare pentru perioadele contabile care încep la 1 ianuarie 2018 sau ulterior acestei date și înlocuiește IAS 18 „Venituri”, IAS 11 „Contracte de construcții” și interpretările aferente. IFRS 15 stabilește un cadru cuprinzător pentru a determina posibilitatea, valoarea și momentul recunoașterii veniturilor.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

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

Adoptarea IFRS 15 nu a avut un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății. Analiza principalelor fluxuri de venituri ale Societății raportat la cerințele IFRS 15 comparativ cu politicile contabile anterioare este prezentată mai jos:

<b>Flux de venituri</b>	<b>Natura, momentul respectării obligațiilor de îndeplinire, condiții semnificative de plată</b>	<b>Natura modificării în politica contabilă</b>
Venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale	Clienții obțin controlul asupra unei unități de îndată ce vânzarea este completă și sumele au fost încasate de Impact. La acest moment, este generată o factură de vânzare a casei, iar veniturile sunt recunoscute.	<p>În conformitate cu IAS 18, veniturile au fost recunoscute atunci când riscurile și beneficiile au fost transferate clientului, care a fost, de asemenea, momentul în care sumele au fost primite de Impact.</p> <p>În conformitate cu IFRS 15, nu există nicio modificare în recunoașterea veniturilor, deoarece obligațiile de îndeplinire sunt considerate respectate la momentul la care dreptul legal de proprietate este transferat cumpărătorului.</p>

**Standarde noi și amendamente la standardele existente emise de IASB și adoptate de UE.**

La data aprobării acestor situații financiare, următoarele standarde noi emise de IASB și adoptate de UE sunt în vigoare.

- **IFRS 16 „Contracte de leasing”** – adoptat de UE în 31 octombrie 2017 (aplicabil pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019),
- **Amendamente la IFRS 9 „Instrumente financiare”** – Caracteristici de plată în avans prin compensare negativă – adoptat de UE în 22 martie 2018 (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019),
- **IFRIC 23 „Incertitudine cu privire la tratamentele aplicate pentru impozitul pe profit”** – adoptat de UE în 23 octombrie 2018 (aplicabile pentru perioadele anuale începând cu sau după 1 ianuarie 2019).

Societatea anticipează că adoptarea acestor standarde și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății în perioada de aplicare inițială.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

## 8. INVESTITII IMOBILIARE

### Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobilizate

	<u>30-Iun-2019</u>	<u>31-Dec-2018</u>
<b>Sold la 1 ianuarie</b>	<b>217.113</b>	<b>193.343</b>
Achizitii investitii imobiliare	268	661
Cedări investitii imobiliare	-	(285)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	-	23.394
<b>Sold la 30 iunie / decembrie</b>	<b>217.381</b>	<b>217.113</b>

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

#### **Procese de evaluare**

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2018 de către profesioniștii independenți de la Colliers Valuation and Advisory S.R.L., evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiența recentă privind amplasarea și natura proprietăților evaluate.

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

Terenurile deținute în vederea aprecierii valorii, în suma de 214.438 RON la 30 iunie 2019 (31 decembrie 2018: 214.438 RON), au o suprafață totală de 429.185 mp (2018: 429.185 mp). 367.163 mp din acest teren sunt localizați în București, iar 62.022 mp în alte regiuni (Constanța, Oradea).

#### **Ierarhia valorii juste**

În baza datelor de intrare utilizate în tehnica de evaluare, valoarea justă a investițiilor imobiliare a fost clasificată la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 31 decembrie 2018. Evaluarea este considerată corespunzătoare date fiind ajustările aplicate datelor observate pentru terenuri comparabile și evaluări de construcții. Aceste ajustări se bazează pe amplasament și stare, nefiind direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelul 2 la nivelul 3 în timpul exercițiului financiar.

#### **Tehnici de evaluare**

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

<b>Abordarea evaluării</b>	<b>Date de intrare cheie</b>
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea metodei comparației de piață. Modelul de evaluare se bazează pe un pret pe metru patrat atât pentru clădiri, cât și pentru terenuri, derivate din datele observabile pe piață, derivate dintr-o piață activă și transparentă.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oferta de pret pe metru patrat pentru teren în București (93 EUR/mp până la 149 EUR / mp) (2017: 93 EUR/mp până la 102 EUR/mp)</li><li>• Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția (-22% reducere - 5% reducere) (2017 - 22% reducere la +21% premium).</li></ul>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

**9. STOCURI**

	<u>30-Iun-2019</u>	<u>31-Dec-2018</u>
Produse finite și produse destinate revânzării	67.178	106.162
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	131.939	118.879
- Costuri de dezvoltare și construcție	<u>46.159</u>	<u>39.586</u>
	<b><u>245.276</u></b>	<b><u>264.627</u></b>

Terenurile cu o valoare contabilă de 131.939 mii RON la 30 iunie 2019 constau din terenuri deținute de Societate pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale, în principal în București, precum și terenuri pe care Societatea intenționează să le valorifice prin vânzare directă.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 67.178 RON la 30 iunie 2019 se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Societate.

**10. ACTIVE FINANCIARE**

	<u>30-Iun-2019</u>	<u>31-Dec-2018</u>
Interese în entități afiliate	64.323	64.323
Provizioane pentru deprecierea intereselor în entitățile afiliate	<u>(8.133)</u>	<u>(8.133)</u>
	<b><u>56.190</u></b>	<b><u>56.190</u></b>

Societatea deține interese în următoarele entități afiliate:

	<b>30 iunie 2019</b>			
	<b>Procent deținere</b>	<b>Valoarea brută</b>	<b>Depreciere</b>	<b>Valoare contabilă</b>
Actual Invest House	6.23%	110	(110)	-
Clearline Development and Management	100%	22.420	(8.023)	14.397
Bergamot Developements	99%	41.791	-	41.791
Bergamot Developements Phase II	99%	1	-	1
Impact Finance & Developements	99%	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
		<b><u>64.323</u></b>	<b><u>(8.133)</u></b>	<b><u>56.190</u></b>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 ÎNCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)**

**11. ACTIVE FINANCIARE (continuare)**

	<b>31 decembrie 2018</b>			<b>Valoare contabilă</b>
	<b>Procent deținere</b>	<b>Valoarea brută</b>	<b>Depreciere</b>	
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 & Developments	99%	1	-	1
		<b>64.323</b>	<b>(8.133)</b>	<b>56.190</b>

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

- a) Actual Invest House S.R.L., o societate care oferă servicii de administrare pentru noile proiecte rezidențiale.
- b) Clearline Development and Management S.R.L. (fosta Lomb SA) este compania de proiect prin care IMPACT urma să dezvolte un proiect rezidențial 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 (urbană și construcții) din dosar. La 11 septembrie 2017, prin decizia Consiliului de Administrație al Impact, capitalul social al Clearline a fost majorat cu noi contribuții în numerar în valoare de 20 de mii RON.
- c) Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care începând cu anul 2018 va dezvolta un ansamblu rezidențial de cca. 51.382 de metri patrati, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima faza a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence, care în total cuprinde aprox. 65.000 mp construiți pe un teren de aproximativ 22.982 mp în București, în zona Expozitiei-Domenii.
- d) Bergamot Developments Phase II S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care urmează să dezvolte faza a II-a (130 apartamente) a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence, alcătuită din 13.618 de metri pătrați, construiți pe un teren de 5.769 mp.
- e) Impact Finance & Developments S.R.L. are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările de case. Impact Finance & Developments colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe.

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 IUNIE 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

**12. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR**

	<u>30-Iun-2019</u>	<u>31-Dec-18</u>
Conturi curente	15.799	26.663
Numerar	9	10
Avansuri de numerar	11	4
	<u>15.820</u>	<u>26.676</u>

**13. CAPITAL SOCIAL**

	<u>30-Iun-2019</u>	<u>31-Dec-2018</u>
Capital social	285.330	285.330
	<u>285.330</u>	<u>285.330</u>

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

	<u>30-Iun-2019</u>	<u>31-Dec-2018</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	56.05%	56.05%
Andrici Adrian	15.30%	15.24%
SWISS CAPITAL	12.30%	12.28%
Alti actionari	16.34%	16.43%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

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

**Dividende**

In cursul perioadei din 2019 încheiata la 30 iunie 2019, Societatea a declarat si a plătit dividende acționarilor săi in valoare de 1.11 mii RON.

In cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2018, Societatea a declarat si a plătit dividende acționarilor săi in valoare de 20 mii RON.

**14. ACȚIUNI PROPRII**

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

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. Numărul maxim de acțiuni care vor fi cumpărate va fi de 7.000 mii de acțiuni reprezentând 2,52% din totalul capitalului social la data aprobării.

La 30 iunie 2019, Societatea are în sold 7.000 mii de acțiuni proprii la un preț mediu de 0.9364 RON / acțiune.



## 15. IMPRUMUTURI

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

	<u>30-Iun-19</u>	<u>31-Dec-18</u>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Împrumuturi bancare garantate	-	-
Obligațiuni emise	114.373	114.100
	<b>114.373</b>	<b>114.100</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	24.707	26.788
Împrumuturi pe termen scurt	12.000	1.998
	<b>36.707</b>	<b>28.786</b>

### 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 30-Jun-19</u>	<u>Sold la 31-Dec-18</u>
<b>Împrumuturi garantate</b>					
Credit Value Investments	EUR	11.07.2021	12.000	56.821	56.972
Bucharest Stock Exchange S.A	EUR	12.12.2022	12.525	59.307	57.128
First Bank	RON	28.07.2020	32.730	18.255	16.103
Banca Transilvania	RON	28.02.2020	24.183	4.741	12.683
Libra Internet Bank	RON	25.03.2020	12.000	12.000	-

Societatea a clasificat împrumuturile First Bank și Banca Transilvania ca datorii pe termen scurt deoarece, conform contractului, soldul este achitat în funcție de incasarile aferente vanzarilor de apartamente.

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 și o valoare nominală totală de 12.000 mii EUR, emise în formă materială, către doua fonduri de investitii administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 și sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii, cu condiția ca la 42 de luni de la data emisiunii, Societatea să răscumpere în mod obligatoriu 50% din valoarea nominală a Obligațiunilor. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătită de două ori pe an.

Obligațiunile sunt garantate în principal cu o ipoteca imobiliară de prim rang ce acoperă obligațiile rezultând din Obligațiuni, până la valoarea maximă garantată de 18.000 mii EUR (optsprezece milioane de euro), constituită asupra a nouă loturi de teren cu o suprafață totală de 196.407 mp situate în București, Sector 1, România, aflate în proprietatea exclusivă a Societății, precum și asupra accesoriilor

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 30 IUNIE 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

acestora. Societatea are o opțiune de răscumpărare anticipată a Obligațiunilor, care poate fi exercitată începând cu cea de-a doua dată de plată a dobânzii, cu condiția ca valoarea minimă răscumpărată să fie de cel puțin 1.000 mii EUR.

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

**16. DATORII COMERCIALE SI ALTE DATORII**

	<b>30-Iun-2019</b>	<b>31-Dec-2018</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>		
Garanții	930	1.151
	<b>930</b>	<b>1.151</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>		
Datorii comerciale	4.911	5.161
Avansuri primite de la clienti	4.901	2.289
Dividende de platit	9.428	98
Datorii in relatie cu parti afiliate	1.895	1.838
Alte datorii	3.162	2.689
	<b>24.297</b>	<b>12.075</b>
	<b>25.227</b>	<b>13.228</b>

**17. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI**

	<b>Provizioane pentru litigii</b>	<b>Alte provizioane</b>	<b>Total</b>
<b>Sold la 1 ianuarie 2019</b>	<b>271</b>	<b>330</b>	<b>601</b>
Provizioane constituite in cursul perioadei	-	318	318
Provizioane reluate in cursul perioadei	-	324	324
<b>Sold la 30 iunie 2019</b>	<b>271</b>	<b>323</b>	<b>595</b>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUAILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

**18. VENITURI**

Veniturile Societății se prezintă după cum urmează:

	<u>Sem. I 2019</u>	<u>Sem. I 2018</u>
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	79.531	41.891
Alte venituri	-	-
	<u><b>79.531</b></u>	<u><b>41.891</b></u>

	<u>Sem. I 2019</u>	<u>Sem. I 2018</u>
Venituri nete din chirii		
Venituri din chirii	178	737
venituri din refacturarea utilităților	1.840	1.795
Cheltuieli din exploatare legate direct de proprietățile închiriate	(2.021)	(1.795)
	<u><b>(4)</b></u>	<u><b>737</b></u>

**19. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE**

	<u>Sem I 2019</u>	<u>Sem I 2018</u>
Consumabile	189	584
Servicii prestate de terti	3.607	4.145
Costuri cu personalul	5.381	5.604
	<u><b>9.177</b></u>	<u><b>10.333</b></u>

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

	<u>Sem I 2019</u>	<u>Sem I 2018</u>
Alte venituri din exploatare	(919)	(1.606)
Cheltuieli cu chiriile	244	1.279
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	1	49
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	183	19
Alte cheltuieli din exploatare	1.082	2.962
	<u><b>591</b></u>	<u><b>2.703</b></u>

**21. COSTURI/VENITURI DE/DIN FINANȚARE**

	<u>Sem I 2019</u>	<u>Sem I 2018</u>
Cheltuieli cu dobânzile	4.325	3.698
Venituri din dobânzi	(1.675)	(493)
Rezultat din schimbul valutar	1.434	98
Alte rezerve financiare	89	78
	<u><b>4.173</b></u>	<u><b>3.381</b></u>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 30 IUNIE 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

---

**22. IMPOZIT PE PROFIT**

**(i) Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere**

	<u>Sem I 2019</u>	<u>Sem I 2018</u>
Venit / (Cheltuiala) din/cu impozitul pe profit amânat		
Impozit pe profit	<u>4.228</u>	<u>1.281</u>
<b>Total cheltuieli cu impozitele</b>	<b><u>4.228</u></b>	<b><u>1.281</u></b>

**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.

**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.

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

**(b) Riscul de lichiditate**

Riscul de lichiditate este riscul ca Societatea sa intampine dificultati in indeplinirea

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUAILE FINANCIARE**  
**PENTRU PERIOADA DIN 2019 INCHEIATA LA 30 Iunie 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)**

---

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

## **24. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE SI 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 si altor imprumuturi care sunt exprimate intr-o alta valuta decat cea functionala a entitatilor Societății (leul romanesc), in primul rand euro.

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

## **25. ENTITĂȚI AFILIATE**

### **Filialele Societății**

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

	<b>Țara de origine</b>	<b>Obiectul de activitate</b>
Clearline Development and Management S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Actual Invest House S.R.L.	România	Administrare proprietăți
Bergamot Developments	România	Dezvoltare imobiliară
Bergamot Developments Phase II	România	Dezvoltare imobiliară
Impact Finance & Developments	România	Activități secundare intermediarilor financiare

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile afiliate la și pentru perioada ianuarie – iunie 2019:

	<b>Valoarea tranzacțiilor la 30-Jun-19</b>	<b>Sold contabil la 30-Jun-19</b>
<b>Vanzare de bunuri si servicii (Clasa 7)</b>		
<b>Filiale</b>		
Actual Invest House	18	11
Clearline Development and Management	5	58
Bergamot Developments	724	1.264
Bergamot Developments Phase II	3	
Impact Finance & Developments	31	37
	<b>781</b>	<b>1.370</b>

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 30 IUNIE 2019**  
**(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)**

	<b>Valoarea tranzactiilor la</b>	<b>Sold la</b>
	<b>30-Jun-19</b>	<b>30-Jun-19</b>
<b>Achizitii de bunuri si servicii(clasa 6)</b>		
<b>Filiale</b>		
Actual Invest House	530	1.886
Clearline Development and Management	-	-
Bergamot Developments	-	-
Bergamot Developments Phase II	-	-
Impact Finance & Developments	7	9
	<b>537</b>	<b>1.895</b>

	<b>Valoarea tranzactiilor la</b>	<b>Sold la</b>
	<b>30-Jun-19</b>	<b>30-Jun-19</b>
	<b>(RON)</b>	<b>(RON)</b>
<b>Venituri din dobanzi(766)</b>		
<b>Filiale</b>		
Actual Invest House	-	-
Clearline Development and Management	1	1
Bergamot Developments	1.133	3.146
Bergamot Developments Phase II	527	1.143
Impact Finance & Developments	-	-
	<b>1.661</b>	<b>4.290</b>

	<b>Valoarea bruta</b>	<b>Depreciere</b>	<b>Valoarea contabila</b>
<b>Imprumuturi acordate</b>			
<b>Filiale</b>			
Clearline Development and Management	35	-	35
Bergamot Developments	44.689	-	44.689
Bergamot Developments Phase II	16.163	-	16.163
Impact Finance & Developments	85	-	85
	<b>60.972</b>	<b>-</b>	<b>60.972</b>

**26. EVENIMENTE ULTERIOARE**

Conducerea Societății nu considera ca exista evenimente ulterioare 30 iunie 2019 pana la data aprobarii acestor situatii financiare individuale care ar necesita prezentarea sau ajustarea lor.

**Bogdan Oslobeanu,**  
Director General

**Giani Kacic,**  
Director Financiar

**Iuliana Mihaela Urda**  
Presedinte CA

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA**

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

Capital social subscris și integral vărsat: 274.443.532 RON.

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

**Impact Developer & Contractor SA****Indicatori economico-financiari la data de 30 Iunie 2019****A. Anexa 13 A a regulamentului ASF nr. 5/2018****Impact - Individual**

Denumirea indicatorului	30-lun-2019	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	6,75	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	33,41%	Capital împrumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotație a debitelor-clientii	62,17	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 180
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,27	Cifra de afaceri/Active imobilizate

**Impact - Consolidat**

Denumirea indicatorului	30-lun-2019	Mod de calcul
Indicatorul lichidității curente	4,02	Active curente/Datorii curente
Indicatorul gradului de îndatorare	39,99%	Capital împrumutat/Capital propriu x 100
Viteza de rotație a debitelor-clientii	58,70	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 180
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,35	Cifra de afaceri/Active imobilizate

**B. Gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NAV****Impact - Individual & Consolidat**

Denumirea indicatorului	30-lun-2019	Mod de calcul
Indicatorul gradului de îndatorare (individual)	23,97%	Capital împrumutat/EPRA NAV x 100
Indicatorul gradului de îndatorare (consolidat)	25,28%	Capital împrumutat/EPRA NAV x 100

*Nota: Indicatorii economico-financiari au fost calculati in baza situatiilor financiare individuale si informatiilor financiare consolidate neauditare la date de 30 iunie 2019, atat cei calculate conform regulamentului ASF nr. 5/2018 cat si gradul de îndatorare calculat pe baza EPRA NAV.*

**Director General**  
Bogdan Oslobeanu

**Presedinte CA**  
Iuliana Mihaela Urda

**Director Financiar**  
Giani Iulian Kacic

**IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA**

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

Capital social subscris și integral vărsat: 274.443.532 RON.

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



**DECLARATIE**

Subsemnatii Mihaela Iuliana Urda, in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie, Bogdan Ionut Oslobeanu, in calitate de Director General si Giani Iulian Kacic, în calitate de Director Financiar al Impact Developer & Contractor S.A. (in continuare „Societatea”), avand în vedere art. 63 din Legea nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata si art. 223 din Regulamentul ASF nr.5/2018 privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare,

Prin prezenta declaram ca, dupa cunostintele noastre, situatiile finaciar-contabile semestriale (individuale si consolidate) la 30 iunie 2019 intocmite in conformitate cu standardele contabile aplicabile ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale Societatii si respectiv ale subsidiarelor sale incluse in procesul de consolidare a situatiilor financiare, si Rapoartele Semestriale (asupra situatiilor financiare consolidate intocmite în conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiară, astfel cum este prevazut in Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 2844/2016 cu modificarile si clarificarile ulterioare) cuprind o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor Societatii si respectiv ale subsidiarelor sale incluse in procesul de consolidare a situatiilor financiare, precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate.

**Presedinte al Consiliului de Administratie**

Mihaela Iulia Urda

**Director General**

Bogdan Ionut Oslobeanu

**Director Financiar**

Giani Iulian Kacic