

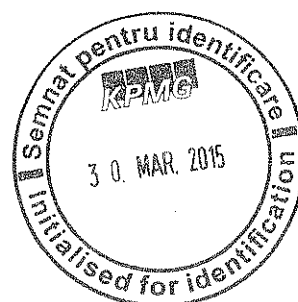
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Situatii Financiare Individuale
la data si pentru exercitiul financiar incheiat la
31 decembrie 2014

Intocmite in conformitate cu
**cerintele Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1286/2012 pentru aprobarea
standardelor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare
Financiara, aplicabile societatilor ale caror titluri sunt tranzactionate pe o piata
reglementata si cu modificarile ulterioare**

Continut

Situatia individuala a pozitiei financiare la 31 decembrie 2014.....	3
Situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2014.....	4
Situatia individuala a modificarilor capitalurilor proprii pentru anul financiar la 31 decembrie 2014	6
Situatia individuala a fluxurilor de trezorerie pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2014.....	7
Note la situatiile financiare individuale intocmite la 31 decembrie 2014	8



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
Situatia individuala a pozitiei financiare la 31 decembrie 2014
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	31 decembrie 2014	31 decembrie 2013
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizari corporale	9	6.596.081	7.148.126
Imobilizari necorporale	10	154.405	17.840
Investitii imobiliare	11	230.979.061	230.662.919
Active financiare	12	14.377.276	14.377.226
Creante comerciale si alte creante	14	19.300.941	19.823.286
Total active imobilizate		271.407.764	272.029.397
Active circulante			
Stocuri	13	158.125.501	86.415.696
Creante comerciale si alte creante	14	9.062.483	8.569.994
Cheltuieli in avans		97.221	101.630
Numerar si echivalente de numerar	15	3.464.726	4.543.781
Total active circulante		170.749.931	99.631.101
Total active		442.157.695	371.660.498
CAPITALURI PROPRII SI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	16	277.866.574	197.866.574
Ajustare pentru hiperinflatie (conform IAS 29)		7.463.584	7.463.584
Prime de capital		84.175.480	84.041.878
Rezerva din reevaluare	9	1.095.170	1.541.643
Alte rezerve		5.934.934	5.359.419
Rezultatul reportat		(10.956.001)	(14.842.587)
Total capitaluri proprii		365.579.741	281.430.511
Datorii pe termen lung			
Imprumuturi	17	23.661.030	45.025.049
Datorii comerciale si alte datorii	18	2.265.343	1.772.993
Impozit amanat	26	13.010.763	12.865.095
Total datorii pe termen lung		38.937.136	59.663.137
Datorii curente			
Imprumuturi	17	13.088.513	14.607.758
Datorii comerciale si alte datorii	18	21.454.666	13.317.995
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	19	3.097.639	2.641.097
Total datorii curente		37.640.818	30.566.850
Total datorii		76.577.954	90.229.987
Total capitaluri proprii si datorii		442.157.695	371.660.498

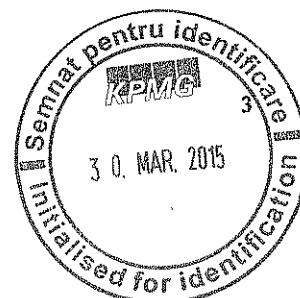
Situatiile financiare individuale prezentate de la pagina 1 la 49 au fost aprobate de catre conducere la data de 26 martie 2015 si semnate in numele acestora de catre:

Lucian Mateescu
Director General



Bogdan Geanta
Director Financiar

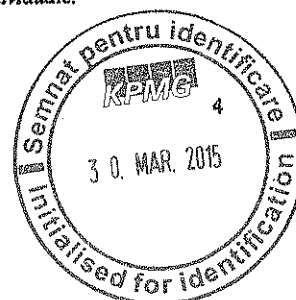
Notele cuprinse in paginile 9 - 49 sunt parte integranta a acestor situatii financiare individuale.



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
Situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global
pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2014
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	2014	2013
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale		21.171.873	21.985.516
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	13	(22.687.973)	(20.434.728)
Profit/(pierdere) din vanzarea de proprietati rezidentiale		(1.516.100)	1.550.788
Venituri din inchirieri	28	1.345.214	1.613.923
Venituri din costuri operationale refacturate locatarilor	28	3.031.950	3.448.306
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	28	(2.778.621)	(3.262.874)
Venit net din refacturari		253.329	185.432
Venituri din vanzarea de investitii imobiliare		6.088.013	8.698.124
Valoare contabila a investitiilor imobiliare	11	(6.829.995)	(9.576.654)
Profit/(pierdere) din vanzarea de investitii imobiliare		(741.982)	(878.530)
Venituri din prestari servicii		127.774	113.997
Cheltuieli privind consumabilele	20	(3.465.610)	(1.692.434)
Servicii prestate de terti	21	(1.705.169)	(8.932.056)
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	22	(4.374.609)	(2.663.987)
Alte venituri operationale	23	834.751	1.055.721
Alte cheltuieli operationale	24	(5.744.348)	(17.165.861)
Alte venituri / (cheltuieli) operationale, net		(14.327.211)	(29.284.620)
Profit/ (pierdere) realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierii si amortizarii (EBITDA)		(14.986.750)	(26.813.007)
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea		(522.975)	(655.338)
Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitii imobiliare	25	4.543.299	(23.149.027)
Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare		4.020.324	(23.804.365)
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a investitiilor imobiliare, net	11	16.967.592	9.731.037
Profit/ (pierdere) realizat(a) inaintea calcularii dobanzilor si taxelor (EBIT)		6.001.166	(40.886.335)

Notele cuprinse in paginile 9 - 49 sunt parte integranta a acestor situatii financiare individuale.



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
Situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global
pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2014 (continuare)
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

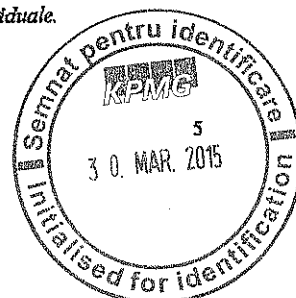
	Nota	2014	2013
Costuri de finantare		(2.616.747)	(3.618.319)
Venituri din dobanzi		742.881	631.229
Diferente de curs valutar		129.549	(817.577)
Alte elemente financiare, net		(30.454)	39.124
Rezultat financiar		(1.774.771)	(3.765.543)
Profit brut/ (pierdere bruta) (EBT)		4.226.395	(44.651.878)
(Cheltuiala) / Venit cu impozitul pe profit amanat	26	(135.252)	2.194.258
Impozit de profit		(135.252)	2.194.258
Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei		4.091.143	(42.457.620)
Alte elemente ale rezultatului global			
Elemente ce nu vor fi reclasificate ulterior in profit sau pierdere			
Diferente din reevaluarea imobilizarilor corporale	9	(65.099)	19.063
Anularea rezervei din reevaluare pentru activele depreciate	9	-	(2.428.092)
Datorie privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	9, 26	(10.416)	175.773
		(75.515)	(2.233.256)
Alte elemente ale rezultatului global aferente perioadei, dupa impozitare		(75.515)	(2.233.256)
Total rezultat global aferent perioadei		4.015.628	(44.690.876)
Rezultat pe actiune			
Rezultat de baza pe actiune (lei/ actiune)	32	0,01	(0,21)

Situatiile financiare individuale prezentate de la pagina 1 la 49 au fost aprobate de catre conducere la data de 26 martie 2015 si semnate in numele acestora de catre:

Lucian Mateescu
Director General

Bogdan Geanta
Director Financiar

Notele cuprinse in paginile 9 - 49 sunt parte integranta din acestor situatii financiare individuale.



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Situatia individuala a modificarilor capitalurilor proprii pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2014
(Toate sumele sunt exprimate in Lei, daca nu este indicat altfel)

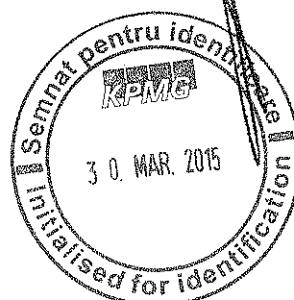
	Capital social ajustat	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total
Sold la 1 ianuarie 2013	205.330.158	84.041.878	6.006.073	3.128.245	27.615.033	326.121.387
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	-	-	(42.457.620)	(42.457.620)
Pierdere aferenta perioadei	-	-	-	-	-	-
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	19.063	-	-	19.063
Surplus din reevaluarea imobilitarilor corporale	-	-	(2.231.174)	2.231.174	-	-
Realizarea rezervei din reevaluare aferenta activelor vandute	-	-	(2.428.092)	-	-	(2.428.092)
Reversarea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate	-	-	175.773	-	-	175.773
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	-	-	(4.464.430)	2.231.174	-	(2.233.256)
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	(4.464.430)	2.231.174	(42.457.620)	(44.690.876)
Total rezultat global aferent perioadei	205.330.158	84.041.878	1.541.643	5.359.419	(14.842.587)	281.430.511
Sold la 31 decembrie 2013	205.330.158	84.041.878	1.541.643	5.359.419	(14.842.587)	281.430.511
Sold la 1 ianuarie 2014	-	-	-	-	4.091.143	4.091.143
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	-	-	-	-
Rezultatul perioadei	-	-	-	-	-	-
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	(370.958)	370.958	-	-
Realizarea rezervei din reevaluare aferenta activelor vandute	-	-	(65.099)	-	-	(65.099)
Reversarea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate, net	-	-	(10.416)	-	-	(10.416)
Datoric privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	-	-	-	204.557	(204.557)	-
Rezerva legala constituita	-	-	(446.473)	575.515	3.886.586	(75.515)
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-
Tranzactii cu actionarii, recunoscute direct in capitalurile proprii	80.000.000	133.602	-	-	-	80.133.602
Majorarea capitalului social	80.000.000	133.602	-	-	-	80.133.602
Total tranzactii cu actionarii, recunoscute direct in capitalurile proprii	80.000.000	133.602	(446.473)	370.958	4.091.143	84.149.230
Total rezultat global aferent perioadei	285.330.158	84.175.480	1.095.170	5.730.377	(10.751.444)	365.579.741
Sold la 31 decembrie 2014						

Situatiile financiare individuale prezentate de la pagina 1 la 49 au fost aprobate de Consiliul de Administrare la data de 26 martie 2015 si semnate in numele acestuia de catre:

Lucian Mateescu
Director General

Bogdan Geanta
Director Financiar

Notele cuprinse in paginile 9 - 49 sunt parte integranta a acestor situatii financiare individuale.



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
Situatia individuala a fluxurilor de trezorerie pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2014
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

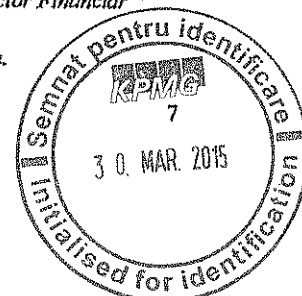
	Nota	2014	2013
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare			
Profitul / (pierdere) net(a) a(l) perioadei		4.091.143	(42.457.620)
Ajustari pentru:			
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor corporale	9	495.302	608.390
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor necorporale	10	27.673	46.948
Pierderi din deprecierea imobilizarilor corporale, net	9, 25	143.046	5.986.115
Pierderi din deprecierea activelor financiare, net	25	-	5.086.125
Pierderi din cedarea imobilizarilor corporale	24	85.478	366.403
Variatia neta din provizioane pentru riscuri si cheltuieli		(456.542)	-
Pierderi / (Reluarea pierderilor) din deprecierea stocurilor	25	(4.462.735)	13.194.041
Pierderi/ (reluarea pierderilor) din deprecierea creantelor comerciale si altor creante	25	(667.542)	(1.117.254)
Modificarea valorii juste a investitiilor imobiliare	11	(16.967.592)	(9.731.037)
Venit din impozitul pe profit amanat	26	(135.252)	(2.194.258)
Costuri de finantare		2.616.747	3.618.319
Venituri din dobanzi		(742.881)	(631.229)
Diferente de curs valutar		(129.549)	817.577
		(16.102.704)	(26.407.480)
Modificari in:			
Stocuri		(20.853.230)	14.557.396
Creante comerciale si alte creante		699.506	13.471.278
Datorii comerciale si alte datorii		(26.768.350)	(956.567)
Numerar generat din activitati de exploatare		(63.024.778)	664.627
Dobanzi platite		(2.714.891)	(3.703.428)
Numerar net din activitati de exploatare		(65.739.669)	(3.038.801)
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii			
Achizitii de imobilizari corporale	9	(295.280)	(317.415)
Achizitii de imobilizari necorporale	10	(164.238)	(15.625)
Achizitii de active financiare		(50)	(828.750)
Incasari din vanzarea de investitiilor imobiliare		6.829.995	9.576.654
Dobanzi incasate		745.182	629.620
Incasari din vazarea de imobilizari corporale		58.400	4.583.526
Numerar net utilizat in activitati de investitii		7.174.009	13.628.010
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare			
Cresterea capitalului social si a primelor de capital		75.136.014	-
Rambursari ale imprumuturilor		(25.658.627)	(11.593.997)
Trageri din imprumuturi		8.265.783	4.036.230
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare		57.743.170	(7.557.767)
Cresterea/ (descresterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar		(822.490)	3.031.442
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	15	4.543.781	1.581.101
Efectul variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului		(256.565)	(68.762)
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	15	3.464.726	4.543.781

Situatiile financiare individuale prezentate de la pagina 1 la 49 au fost aprobate de catre conducere la data de 26 martie 2015 si semnate in numele acestora de catre:

Lucian Mateescu
Director General

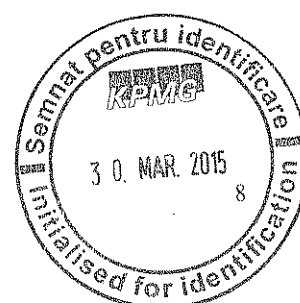
Bogdan Geanta
Director Financiar

Notete cuprinse in paginile 9 - 49 sunt parte integranta a acestor situatii financiare individuale.



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Note la situatiile financiare individuale intocmite la 31 decembrie 2014
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

Nota 1.	Entitatea care raporteaza	9
Nota 2.	Bazele intocmirii	9
Nota 3.	Moneda functionala si de prezentare	10
Nota 4.	Utilizarea estimarilor si rationamentelor profesionale	11
Nota 5.	Bazele evaluarii	12
Nota 6.	Modificari in politicile contabile	12
Nota 7.	Politici contabile semnificative	13
Nota 8.	Noi standarde si interpretari care nu au fost inca adoptate de Societate ¹	23
Nota 9.	Imobilizari corporale	24
Nota 10.	Imobilizari necorporale	26
Nota 11.	Investitii imobiliare	26
Nota 12.	Active financiare	27
Nota 13.	Stocuri	29
Nota 14.	Creante comerciale si alte creante	29
Nota 15.	Numerar si echivalente de numerar	30
Nota 16.	Capital social	31
Nota 17.	Imprumuturi	31
Nota 18.	Datorii comerciale si alte datorii	33
Nota 19.	Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	34
Nota 20.	Cheltuieli privind consumabilele	34
Nota 21.	Servicii prestate de terti	34
Nota 22.	Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	35
Nota 23.	Alte venituri operationale	35
Nota 24.	Alte cheltuieli operationale	35
Nota 25.	Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare	35
Nota 26.	Impozite	36
Nota 27.	Instrumente financiare - Valori juste si gestionarea riscului	38
Nota 28.	Leasing operational	43
Nota 29.	Angajamente de capital	44
Nota 30.	Active si datorii contingente	44
Nota 31.	Partile afiliate	48
Nota 32.	Rezultatul pe actiune	49
Nota 33.	Evenimente ulterioare	49



Nota 1. Entitatea care raporteaza

Societatea pe actiuni Impact Developer & Contractor S.A. ("Societatea") este o societate inregistrata in Romania, a carei activitate de baza consta in dezvoltarea de proiecte imobiliare.

Adresa sediului social al Societatii este Centrul de afaceri "Construdava", Sos. Pipera-Tunari nr. 4C, loc. Voluntari, jud. Ilfov, Romania.

Structura actionariatului la 31 decembrie 2014 si 31 decembrie 2013 este prezentata in Nota 16.

Societatea controleaza mai multe entitati si intocmeste situatii financiare consolidate. Conform prevederilor Legii 297/2004, astfel de entitati sunt obligate sa intocmeasca si situatii financiare individuale.

Societatea este una dintre primele societati active in domeniul dezvoltarii imobiliare in Romania, fiind constituita in anul 1991 prin subscripție publica. Initial, principalele sale actiuni erau inchirierea si intretinerea vilelor de lux din zona Bucuresti. In anul 1995, Societatea a introdus conceptul de ansamblu rezidential pe piata romaneasca si prin urmare s-a transformat treptat intr-un dezvoltator imobiliar pur. Incepand din anul 1996, Societatea este cotata la Bursa de Valori Bucuresti (BVB). In anul 2006, actiunile Societatii au fost promovate la categoria I a Bursei de Valori, devenind prima societate din sectorul dezvoltarii imobiliare si a constructiilor care a facut acest lucru. Incepand cu ianuarie 2015, Societatea face parte din categoria Premium conform noii segmentari a pietei locale de capital.

In ultimii 20 de ani Impact Developer & Contractor a finalizat 16 proiecte mici si mijlocii, care au cuprins peste 2.500 de locuinte si peste 25.000 metri patrati de spatii de birouri si comerciale. La 31 decembrie 2014, Societatea este implicata in patru dezvoltari rezidentiale, fiecare proiect avand dimensiuni diferite si aflate intr-un stadiu diferit de finalizare. Activitatea Societatii este dominata de un proiect major: ansamblul rezidential Greenfield din Bucuresti. In cursul anului 2014, ca urmare a obtinerii finantarii necesare prin cresterea capitalului social al Societatii, s-au demarat lucrarile pentru complexul rezidential Greenfield II din Bucuresti.

Nota 2. Bazele intocmirii

Aceste situatii financiare individuale au fost intocmite in conformitate cu cerintele Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1286/2012 pentru aprobarea standardelor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara (in continuare "IFRS"), aplicabile societatilor ale caror titluri sunt tranzactionate pe o piata reglementata si cu modificarile ulterioare.

Politicele contabile semnificative ale Societatii, inclusiv modificarile din anul curent, sunt prezentate in Notele 6 si 7.

Ipoteze de baza

Aceste situatii financiare individuale au fost intocmite in baza ipotezelor continuitatii activitatii si a contabilitatii de angajamente.

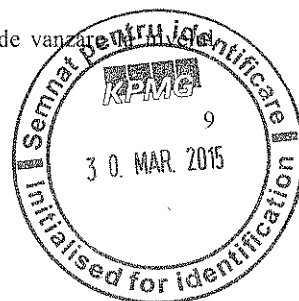
a) Continuitatea activitatii

Prezentele situatii financiare individuale au fost intocmite in baza ipotezei continuitatii activitatii, care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2014 Societatea a inregistrat un profit net de 4.091.143 lei (2013: pierdere 42.457.620 lei), in timp ce activele circulante ale Societatii depasesc datoriile pe termen scurt ale acesteia cu 133.109.113 lei (2013: cu 69.064.251 lei). Astfel, se poate observa o imbunatatire semnificativa a pozitiei si performantei financiare ale Societatii in decursul ultimelor 12 luni.

Pentru a evalua aplicabilitatea prezumptiei continuitatii activitatii, conducerea Societatii analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

Planurile de viitor ale Societatii se bazeaza pe strategia intocmita pentru perioada 2014 – 2018. Astfel, Societatea isi va axa activitatea pe urmatoarele directii:

- Vanzarea caselor si apartamentelor deja finalizate;
- Vanzarea terenurilor detinute in vederea aprecierii valorii, daca se identifica oportunitati de vanzare;
- Asteptarilor;



- Dezvoltarea fazei a doua a proiectului Greenfield din Bucuresti si identificarea de clienti pentru apartamentele si casele dezvoltate;
- Dezvoltarea de noi proiecte rezidentiale in Bucuresti si in imprejurimi.

Ca urmare a implementarii strategiei initiate in 2014, conducerea Societatii estimeaza primele rezultate semnificative in 2015, cand se estimeaza o crestere de aproximativ 3 ori a veniturilor operationale, prin comparatie cu 2014, urmand ca pana la finalul anului 2018 Societatea sa realizeze venituri operationale de 80 milioane EURO.

In ceea ce priveste EBITDA, conducerea Societatii estimeaza o evolutie incurajatoare, care va permite recuperarea pierderilor din anii financiari precedenti. Astfel, conducerea estimeaza o crestere continua si sustinuta anual, urmand ca in anul financiar 2018 Societatea sa obtina o valoare a EBITDA de 27,5 milioane EURO.

Conducerea Societatii considera ca va reusi sa depaseasca, astfel, pierderile din anii financiari precedenti si sa creeze premisele necesare acordarii de dividende apreciable.

b) Contabilitatea de angajamente

Societatea isi intocmeste situatiile financiare folosind contabilitatea de angajamente, cu exceptia informatiilor privind fluxurile de trezorerie. Atunci cand se foloseste contabilitatea de angajamente, elementele sunt recunoscute drept active, datorii, capitaluri proprii, venituri si cheltuieli atunci cand acestea respecta definitiile si criteriile de recunoastere.

Caracteristici calitative fundamentale ale informatiilor financiare

Informatiile prezentate in situatiile financiare individuale pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2014 au urmatoarele caracteristici calitative de baza:

a) Relevanta

Informatiile financiare relevante sunt cele care au capacitatea de a genera o diferenta in deciziile luate de catre utilizatori.

Principiul pragului de semnificatie

Elementele care au o valoare semnificativa sunt prezentate distinct in cadrul situatiilor financiare. Informatiile sunt semnificative daca omiterea sau prezentarea lor eronata ar putea influenta deciziile pe care utilizatorii le iau pe baza informatiilor financiare privind o anumita entitate raportoare.

b) Reprezentare exacta

Reprezentarea exacta presupune ca informatiile financiare prezentate sunt complete, neutre si fara erori.

Principiul prudentei

La intocmirea situatiilor financiare individuale s-a tinut seama de:

- toate ajustarile de valoare datorate deprecierilor in valorizarea activelor;
- toate obligatiile previzibile si pierderile potentiale care au luat nastere in cursul exercitiului financiar incheiat.

Principiul prevalentei economicului asupra juridicului

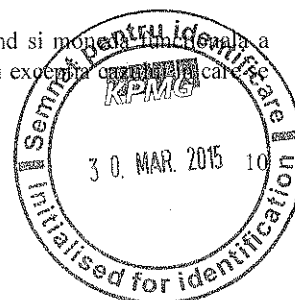
Informatiile prezentate in situatiile financiare individuale reflecta realitatea economica a evenimentelor si tranzactiilor, nu numai forma lor juridica.

Principiul necompensarii

Valorile elementelor ce reprezinta active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezinta datorii, respectiv veniturile cu cheltuielile, cu exceptia cazului in care compensarea este prevazuta sau permisa de IFRS.

Nota 3. Moneda functionala si de prezentare

Situatiile financiare individuale sunt prezentate in lei Romanesti ("Lei" sau "RON"), aceasta fiind si moneda functionala a Societatii. Toate informatiile financiare prezentate in lei au fost rotunjite la cel mai apropiat leu, cu exceptia cazurilor in care se indica altfel.



Nota 4. Utilizarea estimarilor si rationamentelor profesionale

Pregatirea situatiilor financiare individuale in conformitate cu IFRS presupune utilizarea de catre conducere a unor rationamente profesionale, estimari si ipoteze care afecteaza aplicarea politicilor contabile si valoarea raportata a activelor, datoriilor, veniturilor si cheltuielilor. Rezultatele reale pot diferi de valorile estimate.

Estimarile si ipotezele care stau la baza acestora sunt revizuite periodic. Revizuirile estimarilor contabile sunt recunoscute in perioada in care estimarea a fost revizuita si in perioadele viitoare afectate.

Informatii cu privire la rationamentele profesionale semnificative aplicarii politicilor contabile care afecteaza semnificativ valorile recunoscute in situatiile financiare individuale sunt incluse in urmatoarele note:

Nota 7(k) – momentul recunoasterii veniturilor din vanzarile in rate

Nota 11 – clasificarea proprietatilor rezidentiale intre investitii imobiliare si stocuri

Informatiile cu privire la incertitudinile datorate ipotezelor si estimarilor care implica un risc semnificativ cu privire la necesitatea unor ajustari in anul financiar ulterior sunt incluse in urmatoarele note:

Nota 26 – recunoasterea activului din impozitul amanat: disponibilitatea in viitor a profitului impozabil din care vor putea fi deduse pierderile fiscale

Nota 9 – test de depreciere a imobilizarilor corporale: ipotezele cheie ce au stat la baza determinarii valorii recuperabile

Nota 7 (g), (i) *Active financiare disponibile pentru vanzare* – test de depreciere a activelor financiare: ipoteze cheie ce au stat la baza determinarii valorii recuperabile a activelor financiare disponibile pentru vanzare

Notele 19 si 30 – recunoasterea si masurarea provizioanelor si datoriilor contingente: ipotezele cheie despre probabilitatea si magnitudinea iesirii resurselor

Evaluarea la valoarea justa

Anumite politici contabile ale Societatii si cerinte de prezentare a informatiilor necesita determinarea valorii juste atat pentru activele si datoriile financiare cat si pentru cele nefinanciare. Societatea are un cadru de control stabilit cu privire la evaluarea la valoarea justa. Directorul financiar este responsabil pentru supravegherea evaluarilor semnificative de valori juste, inclusiv valorilor juste de nivel 3. Directorul financiar revizuieste regulat datele de intrare neobservabile si ajustarile de evaluare semnificative. Daca sunt utilizate date furnizate de terte parti (de exemplu preturi cotate, furnizate de brokeri sau prin servicii de stabilire a preturilor), directorul financiar analizeaza daca aceste date indeplinesc cerintele impuse de IFRS, inclusiv nivelul in ierarhia valorilor juste in care aceste evaluari ar trebui clasificate.

La evaluarea activelor sau datoriilor la valoarea justa, Societatea utilizeaza pe cat este de posibil informatii observabile pe piata. Ierarhia valorii juste clasifica datele de intrare pentru tehnicile de evaluare utilizate pentru evaluarea valorii juste pe trei nivele, dupa cum urmeaza:

- Nivel 1: pret cotat (neajustat) pe pietele active pentru active sau datorii identice pe care entitatea le poate accesa la data evaluarii;
- Nivel 2: date de intrare, altele decat preturi cotate incluse in nivelul 1, care sunt observabile pentru activ sau datorie, fie direct, fie indirect;
- Nivel 3: date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie.

Daca datele de intrare pentru evaluarea valorii juste a unui activ sau a unei datorii pot fi clasificate pe mai multe nivele ale ierarhiei valorii juste, evaluarea la valoarea justa este clasificata in intregime pe acelasi nivel al ierarhiei valorii juste ca data de intrare cu cel mai scazut nivel de incertitudine care este semnificativa pentru intreaga evaluare.

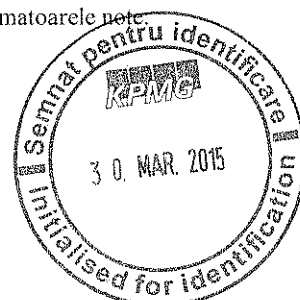
Societatea recunoaste transferurile intre nivele ale ierarhiei valorii juste la sfarsitul perioadei de raportare, in care modificarea a avut loc.

Informatii aditionale despre ipotezele utilizate in evaluarea la valoare justa sunt incluse in urmatoarele note:

Nota 9 – Imobilizari corporale

Nota 11 – Investitii imobiliare

Nota 27(a) – Instrumente financiare



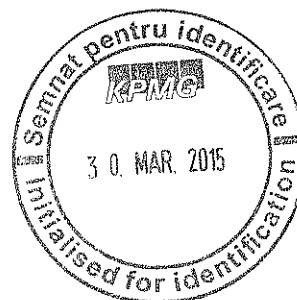
Nota 5. Bazele evaluarii

Situatiile financiare individuale sunt intocmite la cost istoric, cu exceptia urmatoarelor elemente semnificative din situatia individuala a pozitiei financiare:

- terenurile si cladirile sunt evaluate la valoarea reevaluada;
- investitiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justa.

Nota 6. Modificari in politicile contabile

Societatea a aplicat in mod consecvent politicile contabile prezentate in Nota 7, pentru toate perioadele prezentate in aceste situatii financiare individuale.

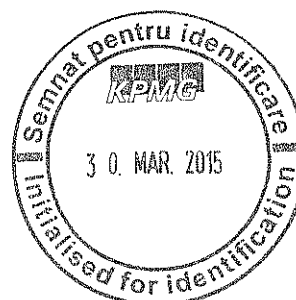


Nota 7. Politici contabile semnificative

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

Mai jos este prezentat indexul politicilor contabile semnificative, detaliile carora sunt disponibile in paginile care urmeaza.

(a)	Moneda straina	14
(b)	Instrumente financiare.....	14
(c)	Imobilizari corporale.....	15
(d)	Imobilizari necorporale	17
(e)	Investitii imobiliare	17
(f)	Stocuri	17
(g)	Depreciere	18
(h)	Beneficiile angajatilor	20
(i)	Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	20
(j)	Leasing	20
(k)	Venituri	21
(l)	Castig din vanzarea investitiilor imobiliare.....	21
(m)	Venituri si cheltuieli financiare	22
(n)	Impozit	22



(a) Moneda straina

Tranzactiile in moneda straina sunt convertite in moneda functionala a Societatii la cursul 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. Castigurile sau pierderile din schimb valutar aferente elementelor monetare sunt calculate ca diferenta intre costul amortizat in moneda functionala la inceputul anului, ajustat cu valoarea dobanzii efective, platile si incasarile realizate in cursul anului, si costul amortizat in moneda straina convertit la cursul de schimb valutar de la sfarsitul anului.

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 individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global.

(b) Instrumente financiare

(i) Instrumente financiare nederivate

Societatea recunoaste initial creantele comerciale si alte creante la data la care au fost generate. Toate celelalte active financiare (inclusiv activele desemnate la valoare justa prin situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global) sunt recunoscute initial la data tranzactionarii cand Societatea devine parte a conditiilor contractuale ale instrumentului.

Societatea derecunoaste un activ financiar atunci cand expira drepturile contractuale asupra fluxurilor de numerar generate de activ sau cand sunt transferate drepturile de a incasa fluxurile contractuale de numerar ale activului financiar printr-o tranzactie prin care riscurile si beneficiile dreptului de proprietate asupra activului financiar sunt transferate in mod semnificativ. Orice interes in activul financiar transferat care este creat sau pastrat de catre Societate este recunoscut separat ca un activ sau o datorie.

Activele si datoriile financiare sunt compensate, iar in situatia individuala a pozitiei financiare este prezentata valoarea neta numai atunci cand Societatea are dreptul legal de a compensa valorile si intentioneaza fie sa le deconteze in baza neta, fie sa realizeze activul si sa stinga obligatia simultan. Orice astfel de compensare se face in baza prevederilor legale si acordului tertilor implicati.

Societatea detine urmatoarele active financiare nederivate: imprumuturi acordate, creante comerciale si alte creante, titluri de participare in entitati afiliate, numerar si echivalente de numerar si respectiv active financiare disponibile pentru vanzare.

Imprumuturi acordate, creante comerciale si alte creante

Imprumuturile acordate si creantele sunt active financiare cu plati fixe sau determinabile care nu sunt cotate pe o piata activa. Asemenea active sunt recunoscute initial la valoarea justa plus orice costuri de tranzactionare direct atribuibile. Ulterior recunoasterii initiale, imprumuturile acordate si creantele sunt evaluate la cost amortizat utilizand metoda dobanzii efective minus valoarea pierderilor din depreciere (a se vedea Nota 7(g)(i)).

Numerar si echivalente de numerar

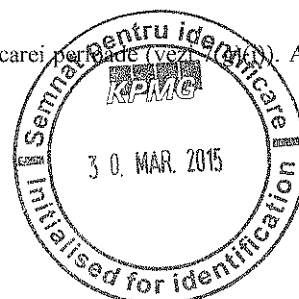
Numerarul si echivalentele de numerar cuprind solduri de numerar si depozite rambursabile cu scadente de pana la trei luni de la data constituirii, care sunt supuse unui risc nesemnificativ de schimbare a valorii juste si care sunt utilizate de catre Societate in gestionarea angajamentelor sale pe termen scurt.

In scopul prezentarii in situatia individuala a fluxurilor de trezorerie, descoperirile de cont care sunt rambursabile la cerere sunt considerate echivalente de numerar, intrucat fac parte integranta din gestiunea numerarului Societatii.

Active financiare disponibile pentru vanzare

Activele financiare disponibile pentru vanzare sunt active financiare nederivate care sunt desemnate ca disponibile pentru vanzare sau care nu sunt clasificate in niciuna dintre categoriile anterioare. Activele financiare disponibile pentru vanzare sunt recunoscute initial la valoarea justa plus orice costuri de tranzactionare direct atribuibile. Ulterior recunoasterii initiale, acestea sunt evaluate la cost.

Active financiare disponibile pentru vanzare sunt testate pentru depreciere la sfarsitul fiecărei perioade (vezi Nota 7(g)(ii)). Activele financiare disponibile pentru vanzare ale Societatii cuprind instrumentele de capital.



(ii) Datorii financiare nederivate

Societatea recunoaste initial instrumentele de datorie emise si datoriile subordonate la data la care sunt initiate. Toate celelalte datorii sunt recunoscute initial la data tranzactionarii, atunci cand Societatea devine parte a conditiilor contractuale ale instrumentului.

Societatea derecunoaste o datorie financiara atunci cand obligatiile contractuale sunt achitate, anulate sau expirate.

Societatea clasifica datoriile financiare nederivate in categoria altor datorii financiare. Aceste datorii financiare sunt recunoscute initial la valoarea justa mai putin costurile de tranzactionare direct atribuibile. Ulterior recunoasterii initiale aceste datorii financiare sunt evaluate la cost amortizat utilizand metoda dobanzii efective.

Alte datorii financiare cuprind imprumuturi, datorii comerciale si alte datorii.

Descoperirile de cont care sunt rambursabile la cerere si formeaza o parte integranta din gestiunea numerarului Societatii sunt incluse ca parte componenta a numerarului si echivalentelor de numerar pentru situatia individuala a fluxurilor de trezorerie, a caror politica contabila este prezentata in Nota 7 (b)(i).

(iii) Capitalul social

Actiuni ordinare

Actiunile ordinare sunt clasificate ca parte a capitalurilor proprii. Costurile suplimentare direct atribuibile emisiunii actiunilor ordinare sunt recunoscute ca o reducere a capitalurilor proprii la valoarea neta de efectele fiscale.

Rascumpararea si reemiterea capitalului social (actiuni de trezorerie)

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

Dividende

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

(c) Imobilizari corporale

(i) Recunoastere si evaluare

Dupa recunoasterea ca activ, elementele incluse in imobilizari corporale (cu exceptia cladirilor si terenurilor) sunt evaluate la cost minus amortizarea cumulata si pierderile din depreciere cumulate. Cladirile si terenurile sunt contabilizate la o valoare reevaluat, aceasta fiind valoarea sa justa la data reevaluarii minus orice amortizare cumulata ulterior si orice pierderi cumulate din depreciere.

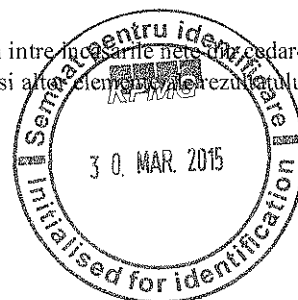
Costul include cheltuielile direct atribuibile achizitiei activului. Costul activelor construite de catre Societate in regim propriu include urmatoarele:

- costul materialelor si cheltuielile directe cu personalul;
- alte costuri direct atribuibile aducerii activelor la stadiul necesar utilizarii prestabilite;
- cand Societatea are obligatia de a muta activul si de a restaura spatiul aferent, o estimare a costurilor de demontare si mutare a elementelor si de restaurare a spatiului in care acestea au fost localizate; si
- costurile indatorarii capitalizate.

Costul include de asemenea si transferuri din alte elemente ale rezultatului global ale castigurilor sau pierderilor rezultate din acoperirile fluxurilor de trezorerie aferente achizitiilor de imobilizari corporale in valuta care se califica pentru aplicarea contabilitatii de acoperire.

Atunci cand anumite componente ale unei imobilizari corporale au durata de viata utila diferita, acestea sunt contabilizate ca elemente distincte (componente majore) de imobilizari corporale.

Orice castig sau pierdere din cedarea unei imobilizari corporale (calculate ca diferenta intre valoarea neta de cedare si valoarea contabila a elementului) se recunoaste in situatia individuala a profitului sau pierderii si alte elemente ale rezultatului global.



(ii) *Reclasificarea ca investitii imobiliare*

Atunci cand utilizarea unei proprietati se modifica din proprietate imobiliara utilizata de posesor in investitie imobiliara, proprietatea este reevaluată la valoarea justa si este reclasificata ca investitie imobiliara. Orice castig rezultat din reevaluare este recunoscut in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global in masura in care castigul reia o pierdere din depreciere anterioara aferenta proprietatii respective, partea din castig ramasa ramanand recunoscuta la alte elemente ale rezultatului global si prezentata in capitalurile proprii in rezerva din reevaluare, fara a fi reclasificate o data cu reclasificarea activului la care se refera. Orice pierdere se recunoaste imediat in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global.

(iii) *Cheltuieli ulterioare*

Cheltuielile ulterioare sunt capitalizate numai atunci cand este probabil ca vor genera beneficii economice viitoare pentru Societate. Cheltuielile cu reparatiile si intretinerea sunt recunoscute in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global pe masura ce sunt suportate.

(iv) *Amortizarea imobilizarilor corporale*

Elementele de imobilizari corporale sunt amortizate incepand cu data la care sunt disponibile pentru utilizare sau sunt in stare de functionare, iar pentru activele construite de catre Societate in regim propriu, de la data la care activul este finalizat si pregatit pentru utilizare.

Amortizarea este calculata pentru a recupera costul elementelor de imobilizari corporale mai putin valoarea lor reziduala estimata utilizand metoda liniara pentru durata de viata utila. Amortizarea este in general recunoscuta in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global, cu exceptia cazului in care suma este inclusa in valoarea contabila a altui activ. Activele achizitionate in leasing sunt amortizate pe perioada cea mai scurta dintre durata contractului de leasing si durata de viata utila cu exceptia cazului in care se estimeaza cu un grad rezonabil de certitudine ca Societatea va obtine dreptul de proprietate la sfarsitul contractului de leasing. Terenurile nu se amortizeaza.

Duratele de viata utila pentru perioada curenta si perioada comparativa sunt urmatoarele:

- cladiri 40 ani
- masini, echipamente si vehicule 3-5 ani
- mobilier si instalatii 3-12 ani

Metodele de amortizare, duratele de viata utila si valorile reziduale sunt revizuite la fiecare data de raportare si ajustate, daca este cazul. Valorile reziduale a imobilizarilor corporale sunt estimate la zero.

(i) *Reevaluare*

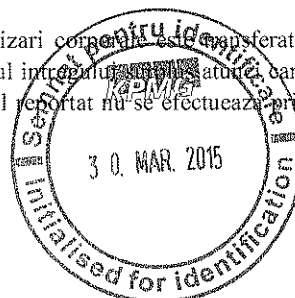
Cladirile si terenurile sunt reevaluate cu suficienta regularitate, pentru a se asigura ca valoarea contabila nu se deosebeste semnificativ de ceea ce s-ar fi determinat prin utilizarea valorii juste la finalul perioadei de raportare.

La reevaluare, orice amortizare cumulata la data reevaluarii este eliminata din valoarea contabila bruta a activului si suma neta este retratata la valoarea reevaluată a activului.

Daca valoarea contabila a unui activ este majorata ca rezultat al reevaluării, atunci cresterea trebuie recunoscuta in alte elemente ale rezultatului global si cumulata in capitalurile proprii cu titlu de rezerva din reevaluare. Cu toate acestea, majorarea trebuie recunoscuta in rezultatul perioadei in masura in care aceasta compenseaza o reducere din reevaluarea aceluiasi activ, recunoscuta anterior in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global.

Daca valoarea contabila a unui activ este diminuată ca urmare a unei reevaluări, aceasta diminuare trebuie recunoscuta in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global. Cu toate acestea, reducerea trebuie recunoscuta in alte elemente ale rezultatului global in masura in care surplusul din reevaluare prezinta un sold creditor pentru acel activ. Reducerea recunoscuta in alte elemente ale rezultatului global micsoreaza suma cumulata in capitalurile proprii cu titlu de rezerva din reevaluare.

Rezerva din reevaluare, inclusa in capitalurile proprii, aferent unui element de imobilizari corporale este transferat direct in rezultatul reportat atunci cand activul este derecunoscut. Aceasta poate implica transferul in rezultatul reportat atunci cand activul este scos din functiune sau cedat. Transferurile din surplusul din reevaluare in rezultatul reportat nu se efectueaza prin situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global.



(d) Imobilizari necorporale

Imobilizarile necorporale achizitionate de catre Societate si care au durate de viata utila determinate sunt evaluate la cost minus amortizarea cumulata si pierderile din depreciere cumulate.

(i) Cheltuieli ulterioare

Costurile ulterioare sunt capitalizate numai atunci cand acestea cresc valoarea beneficiilor economice viitoare incorporate in activul caruia ii sunt destinate. Toate celelalte cheltuieli, inclusiv cheltuielile pentru fondul comercial si marcele generate intern, sunt recunoscute in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global in momentul in care sunt suportate.

(ii) Amortizarea imobilizarilor necorporale

Cu exceptia fondului comercial, imobilizarile necorporale se amortizeaza in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global utilizand metoda liniara pentru durata de viata utila.

Duratele de viata estimate ale imobilizarilor necorporale pentru perioada curenta si pentru perioadele comparative sunt cuprinse intre 3 si 6 ani. Metodele de amortizare, duratele de viata si valorile reziduale sunt revizuite la sfarsitul fiecărei date de raportare si sunt ajustate daca este cazul.

(e) Investitii imobiliare

Investitiile imobiliare sunt proprietati detinute fie pentru a fi inchiriate, fie pentru cresterea valorii capitalului sau pentru ambele, dar nu pentru vanzarea in cursul activitatii obisnuite, utilizarea in productie sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative. Investitiile imobiliare sunt initial evaluate la cost si ulterior la valoarea justa iar orice modificare a acesteia este recunoscuta in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global. Evaluarea la valoarea justa este determinata pe baza unei evaluari realizate de un evaluator independent.

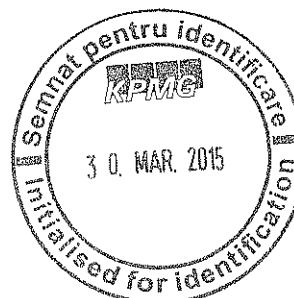
Costul include cheltuieli care pot fi atribuite direct achizitiei investitiilor imobiliare. Costul investitiilor imobiliare realizate in regie proprie include costul materialelor si forta de munca directa, plus alte costuri direct atribuibile aducerii investitiilor imobiliare la o stare de functionare destinata vanzarii, precum si costurile indatorarii capitalizate.

Proprietatile imobiliare sunt transferate din categoria investitiilor imobiliare in categoria stocurilor daca si numai daca intervine o modificare in utilizare evidentiata de demararea lucrarilor de amenajare in perspectiva vanzarii. In cazul in care Societatea decide sa cedeze o investitie imobiliara fara amenajari suplimentare, continua sa trateze proprietatea imobiliara ca investitie imobiliara pana in momentul in care aceasta este derecunoscuta. In mod similar, daca Societatea incepe procesul de reamenajare a unei investitii imobiliare existente in scopul utilizarii viitoare continue ca investitie imobiliara, atunci proprietatea imobiliara ramane investitie imobiliara si nu este reclasificata drept proprietate imobiliara utilizata de posesor in cursul reamenajarii.

Atunci cand utilizarea unei proprietati se modifica astfel incat este reclasificata ca imobilizare corporala sau stoc, valoarea justa la data reclasificarii devine costul proprietatii in scopul contabilizarii ulterioare.

(f) Stocuri

Costul stocurilor include cheltuielile efectuate pentru achizitia stocurilor, costurile de productie sau de prelucrare si alte costuri suportate pentru a aduce stocurile in forma si in locatia prezenta. In cazul stocurilor produse de catre Societate in regim propriu si a celor in curs de productie, costul include cota-parte corespunzatoare a cheltuielilor administrative aferente productiei pe baza capacitatii operationale normale. Costul poate include si transferul din alte elemente ale rezultatului global al castigurilor sau pierderilor provenite din acoperirea fluxurilor de trezorerie aferente achizitiilor de stocuri in moneda straina care se califica pentru aplicarea contabilitatii de acoperire.



Pentru evaluarea costului diferitor categorii de stocuri sunt utilizate urmatoarele tehnici:

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

Stocurile sunt evaluate la minimul dintre cost si valoarea realizabila neta.

Valoarea realizabila neta este pretul de vanzare estimat pe parcursul desfasurarii normale a activitatii minus costurile estimate pentru finalizare si costurile necesare efectuarii vanzarii.

Atunci cand stocurile sunt vandute, valoarea contabila a acestor stocuri este recunoscuta drept cheltuiala in perioada in care este recunoscut venitul corespunzator, inclusiv in cazul vanzarilor in rate. Valoarea oricarei reduceri a valorii contabile a stocurilor pana la valoarea realizabila neta si toate pierderile de stocuri sunt recunoscute drept cheltuiala in perioada in care are loc reducerea valorii contabile sau pierderea. Valoarea oricarei reluari a oricarei reduceri a valorii contabile a stocurilor ca urmare a unei cresteri a valorii realizabile nete trebuie recunoscuta drept o crestere a valorii stocurilor recunoscute drept venit in perioada in care are loc reluarea.

(g) Depreciere

(i) Active financiare nederivate

Un activ financiar care nu este clasificat la valoarea justa prin situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global este testat la fiecare data de raportare pentru a determina daca exista dovezi obiective cu privire la existenta unei depreciere.

Un activ financiar este considerat depreciat daca exista dovezi obiective de depreciere ca urmare a unui sau mai multor evenimente ce au avut loc dupa recunoasterea initiala a activului, iar acest eveniment a avut un impact negativ asupra fluxurilor de trezorerie viitoare preconizate ale activului si pierderea poate fi estimata in mod credibil.

Dovezile obiective care indica faptul ca activele financiare sunt depreciate includ:

- neindeplinirea obligatiilor de plata de catre un debitor;
- indicii ca un debitor sau un emitent va intra in faliment;
- modificari nefavorabile in situatia platilor debitorilor (intarzieri de plata de peste 360 zile).

Active financiare evaluate la costul amortizat

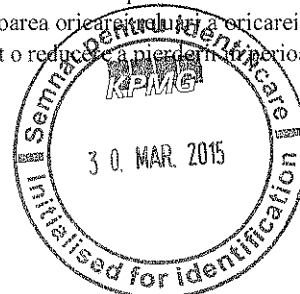
Societatea ia in considerare dovezile de depreciere pentru activele financiare evaluate la cost amortizat (imprumuturi acordate si respectiv creante comerciale si alte creante) la nivelul activelor specifice.

O pierdere din depreciere aferenta unui activ financiar evaluat la cost amortizat este calculata ca diferenta dintre valoarea sa contabila si valoarea prezenta a fluxurilor de trezorerie viitoare preconizate actualizate utilizand rata de dobanda efectiva initiala a activului. Pierderile sunt recunoscute in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global si sunt reflectate intr-un cont de ajustare a creantelor si imprumuturilor acordate.

Daca ulterior, valoarea justa a activului creste si cresterea poate fi atribuita obiectiv la un eveniment care a survenit ulterior recunoasterii pierderii din depreciere, atunci deprecierea este reversata, suma reversata fiind recunoscuta in contul de profit si pierderi.

Active financiare disponibile pentru vanzare

Activele financiare disponibile pentru vanzare, care cuprind investitii in parti afiliate, sunt analizate pentru depreciere la sfarsitul fiecarei perioade de raportare. Costul investitiilor este redus la valoarea lor recuperabila, care conducerea considera ca este valoare activelor nete ale societatii afiliate in care s-a facut investitia, ponderate cu procentul de detinere. Daca societata afiliata in care s-a facut investitia are active nete negative, valoarea recuperabila a acesteia este nula. Pierderile din depreciere sunt recunoscute in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global. Valoarea oricarei reduceri a valorii contabile a investitiilor, ca urmare a cresterii activelor nete, este recunoscuta drept o reducere a pierderii in perioada in care are loc reluarea, maxim pana la valoarea initiala de achizitie.



(ii) Active nefinanciare

Valorile contabile ale activelor nefinanciare ale Societatii, altele decat investitiile imobiliare, stocurile si creantele privind impozitul amanat, sunt revizuite la fiecare data de raportare pentru a determina daca exista dovezi cu privire la existenta unei depreciere. Indicii de depreciere ale activelor sunt considerate minimum din:

Surse externe de informatii

- exista indicii observabile ca valoarea de piata a activului a scazut semnificativ mai mult pe parcursul perioadei decat ar fi fost de asteptat ca rezultat al trecerii timpului sau al utilizarii.
- pe parcursul perioadei au avut loc modificari semnificative, cu efect negativ asupra Societatii, sau astfel de modificari se vor produce in viitorul apropiat asupra mediului tehnologic, comercial, economic sau juridic in care Societatea isi desfasoara activitatea sau pe piata careia ii este dedicat activul.
- ratele dobanzilor pe piata sau alte rate de piata ale rentabilitatii investitiilor au crescut in timpul perioadei, fiind probabil ca aceste cresteri sa afecteze rata de actualizare utilizata la calculul valorii de utilizare a unui activ si sa duca la scaderea valorii recuperabile a activului in mod semnificativ.
- valoarea contabila a activelor nete ale Societatii este superioara capitalizarii sale de piata.

Surse interne de informatii

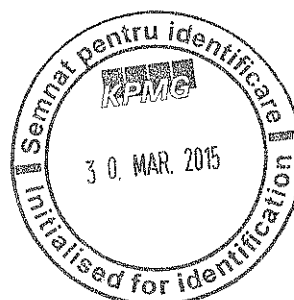
- exista probe ale uzurii fizice sau morale a unui activ.
- pe parcursul perioadei au avut loc modificari semnificative, cu un efect negativ asupra Societatii, sau se preconizeaza ca astfel de modificari se vor produce in viitorul apropiat, in functie de gradul sau de modul in care activul este utilizat sau se preconizeaza ca va fi utilizat. Astfel de modificari includ situatiile in care un activ devine neproductiv, planurile de restructurare sau de intrerupere a activitatii careia ii este dedicat activul, planificarea cedarii activului inainte de data preconizata anterior, precum si reevaluarea duratei de viata utila a unui activ drept determinata, si nu nedeterminata.
- raportarile interne pun la dispozitie probe cu privire la faptul ca performanta economica a unui activ este sau va fi mai slaba decat cea preconizata.

Daca exista asemenea dovezi, se estimeaza valoarea recuperabila a activului. Fondul comercial si imobilizarile necorporale care au durate de viata utila nedeterminate sunt testate anual pentru depreciere. O pierdere din depreciere este recunoscuta daca valoarea contabila a unui activ sau a unei unitati generatoare de numerar (CGU) depaseste valoarea sa recuperabila.

Valoarea recuperabila a unui activ sau a unei unitati generatoare de numerar este maximul dintre valoarea de utilizare si valoarea justa minus costurile de vanzare. La determinarea valorii de utilizare, fluxurile de numerar viitoare preconizate sunt actualizate pentru a determina valoarea prezenta, utilizand o rata de actualizare inainte de impozitare care reflecta evaluarile curente ale pietei cu privire la valoarea in timp a banilor si riscurile specifice activului sau unitatii generatoare de numerar. Pentru testarea deprecierei, activele care nu pot fi testate individual sunt grupate la nivelul celui mai mic grup de active care genereaza intrari de numerar din utilizarea continua si care sunt in mare masura independente de intrarile de numerar generate de alte active sau grupuri de active („unitate generatoare de numerar”). In scopul testarii deprecierei fondului comercial, unitatile generatoare de numerar carora le-a fost alocat fond comercial sunt agregate astfel incat nivelul la care se testeaza deprecierea sa reflecte cel mai scazut nivel la care fondul comercial este monitorizat in scopul raportarii interne, cu conditia plafonarii la nivelul segmentului operational. Fondul comercial achizitionat in cadrul unei combinari de intreprinderi este alocat grupelor de unitati generatoare de numerar care se preconizeaza ca vor beneficia de sinergiile combinarii.

Pierderile din depreciere sunt recunoscute in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global. Pierderile din depreciere recunoscute in raport cu unitatile generatoare de numerar sunt utilizate mai intai pentru reducerea valorii contabile a fondului comercial alocat unitatilor, daca este cazul, si apoi pro rata pentru reducerea valorii contabile a celorlalte active din cadrul unitatii.

O pierdere din depreciere in raport cu fondul comercial nu este reluata. Pentru celelalte active, o pierdere din depreciere este reluata numai in masura in care valoarea contabila a activului nu depaseste valoarea contabila care ar fi putut fi determinata, neta de amortizare, daca nu ar fi fost recunoscuta nicio depreciere.



(h) Beneficiile angajatilor

(i) Beneficii pe termen scurt

Beneficiile pe termen scurt ale angajatilor sunt evaluate fara a fi actualizate iar cheltuiala este recunoscuta pe masura ce serviciile aferente sunt prestate. O datorie este recunoscuta la valoarea care se asteapta sa fie platita in cadrul unor planuri pe termen scurt de acordare a unor prime in numerar sau de participare la profit daca Societatea are obligatia legala sau implicita de a plati aceasta suma pentru servicii furnizate anterior de catre angajati iar obligatia poate fi estimata in mod credibil.

(ii) Contributii

In cursul normal al activitatii, Societatea face plati catre fondurile de stat pentru sanatate, pensii si somaj de stat in contul angajatilor sai la cotele statutare. Toti angajatii Societatii sunt membri ai planului de pensii al statului roman. Aceste costuri sunt recunoscute in contul de profit si pierdere odata cu recunoasterea salariilor. Salariatii remunerati pe baza de contract sunt responsabili pentru contributiile de plata, intrucat in cazul acestora nu se prevede oprirea la sursa.

Societatea nu opereaza nici un alt plan de pensii sau de beneficii dupa pensionare.

(i) Provizioane pentru riscuri si cheltuieli

Un provizion este recunoscut daca, in urma unui eveniment anterior, Societatea are o obligatie prezenta legala sau implicita care poate fi estimata in mod credibil si este probabil ca o iesire de beneficii economice sa fie necesara pentru a stinge obligatia. Provizioanele sunt determinate actualizand fluxurile de trezorerie viitoare preconizate utilizand o rata inainte de impozitare care sa reflecte evaluarile curente ale pietei cu privire la valoarea in timp a banilor si riscurile specifice datoriei.

(j) Leasing

(i) Determinarea masurii in care un angajament contine un contract de leasing

La initierea unui aranjament, Societatea determina daca aranjamentul este sau contine o operatiune de leasing. Un activ este obiectul unei operatiuni de leasing daca:

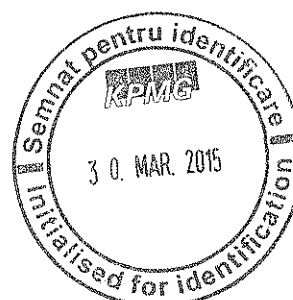
- indeplinirea termenilor aranjamentului depinde de utilizarea unui anumit activ; si
- aranjamentul transfera dreptul de a utiliza activul.

La initierea sau la reevaluarea aranjamentului, Societatea separa platile si alte tipuri de contraprestatie prevazute de un astfel de aranjament in cele aferente operatiunii de leasing si cele aferente altor elemente pe baza valorilor lor juste relative. Daca Societatea concluzioneaza pentru un leasing financiar ca este impracticabila separarea credibila a platilor, atunci un activ si o datorie sunt recunoscute la o valoare egala cu valoarea justa a activului ce sta la baza contractului. Ulterior, datoria este redusa pe masura ce sunt efectuate plati si un cost financiar imputat datoriei este recunoscut de catre Societate utilizand rata dobanzii marginale a imprumuturilor Societatii.

(ii) Plati de leasing

Platile realizate in cadrul contractelor de leasing operational sunt recunoscute in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global liniar pe durata contractului de leasing. Stimulentele aferente contractelor de leasing operational primite sunt recunoscute ca parte integranta a cheltuielilor totale de leasing, pe durata contractului de leasing.

Platile minime de leasing efectuate in cadrul unui contract de leasing financiar sunt alocate intre cheltuiala financiara si reducerea datoriei scadente. Cheltuiala financiara este alocata fiecarei perioade pe durata contractului de leasing astfel incat sa se obtina o rata periodica constanta a dobanzii la soldul ramas al datoriei.



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

Veniturile din vanzarea stocurilor de proprietati rezidentiale in cursul activitatilor curente sunt evaluate la valoarea justa a contraprestatiei incasate sau de incasat, minus retururi si reduceri comerciale. Veniturile sunt recunoscute atunci cand riscurile si beneficiile semnificative aferente dreptului de proprietate au fost transferate la client, recuperarea contraprestatiei este probabila, costurile aferente si retururile posibile de bunuri pot fi estimate credibil, Societatea nu mai este implicata in gestionarea bunurilor vandute, iar marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil. Daca este probabil ca anumite reduceri sa fie acordate, iar valoarea acestora poate fi evaluata in mod credibil, atunci acestea sunt recunoscute ca o reducere a veniturilor pe masura ce sunt recunoscute vanzarile.

Vanzarile cu plata in rate

Societatea efectueaza vanzari de proprietati rezidentiale cu plata in rate. Contractele de vanzare in rate sunt reziliabile in anumite conditii, de catre oricare dintre parti. In cazul in care un contract este reziliat prin exercitarea unor drepturi contractuale ale cumparatorului, Societatea poate pierde, in anumite conditii, o parte din sumele incasate pana la momentul rezilierii.

Luand in considerare acest risc, managementul a decis sa recunoasca integral veniturile generate de astfel de contracte doar in cazul in care sumele nerambursabile in caz de reziliere depasesc 30% din valoarea justa a activului la data analizei. Principalul factor luat in considerare de catre management la formularea acestui rationament a fost riscul de piata la care este expusa Societatea. Astfel, managementul si-a bazat rationamentul profesional pe studii de piata efectuate de catre companii prestigioase de analiza a pietei imobiliare, conform carora impactul maxim al unei caderi de piata, ce ar putea afecta comportamentul cumparatorilor, este estimat la maximum 10% pe piata imobilelor rezidentiale noi din Romania.

Analiza contractelor de vanzare in rate este efectuata in baza individuala, in momentul intrarii in forta a acestora si la sfarsitul fiecarui an.

(ii) Venituri din chirii

Veniturile din chirii aferente investitiilor imobiliare sunt recunoscute ca si venituri, liniar pe durata contractului de inchiriere. Stimulentele aferente contractelor de inchiriere sunt recunoscute ca parte integranta a veniturilor totale din chirii, pe durata contractului de inchiriere. Veniturile din inchirierea altor proprietati sunt recunoscute ca alte venituri, intrucat Societatea le inchiriaza temporar, aceste active fiind destinate vanzarii ulterioare.

(iii) Venituri din prestarea serviciilor

Veniturile din serviciile prestate sunt recunoscute in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global proportional cu stadiul de executie al tranzactiei la data raportarii. Stadiul de executie este evaluat in raport cu analiza lucrarilor executate.

Societatea efectueaza servicii de reamenajare a proprietatilor rezidentiale/ investitiilor imobiliare vandute.

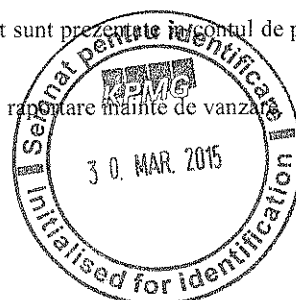
(iv) Venituri din refacturarea de utilitati

Veniturile din refacturarile de utilitati sunt recunoscute la momentul realizarii lor, impreuna cu cheltuielile cu utilitati facturate de catre furnizori. Societatea refactureaza utilitatile adaugand o marja de profit, sub forma unor costuri de administrare. Aceste venituri se refera la proprietatile inchiriate, la proprietatile vandute fara transferul dreptului de proprietate (vanzari cu plata in rate) si la vanzarile de proprietati cu plata integrala, pana in momentul in care cumparatorul incheie contracte cu furnizorii de utilitati in nume propriu. Dupa cum este descris in Nota 9, in 2013, Societatea a decis sa externalizeze sau sa renunte la aceasta activitate din cauza rentabilitatii scazute.

(l) Castig din vanzarea investitiilor imobiliare

Veniturile nete din cedarea investitiilor imobiliare si valoarea contabila a elementului cedat sunt prezentate in contul de profit si pierdere pe baza bruta.

Valoarea contabila a elementului cedat reprezinta valoarea justa a acestuia la ultima data de raportare inainte de vanzare.



Veniturile sunt recunoscute atunci cand riscurile si beneficiile semnificative aferente dreptului de proprietate au fost transferate la client, recuperarea contraprestatiei este probabila, costurile aferente si retururile posibile de bunuri pot fi estimate credibil, entitatea nu mai este implicata in gestionarea bunurilor vandute, iar marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil.

(m) Venituri si cheltuieli financiare

Veniturile financiare cuprind venituri din dobanzi. Veniturile din dobanzi sunt recunoscute in contul de profit sau pierdere in baza contabilitatii de angajamente, utilizand metoda dobanzii efective.

Cheltuielile financiare cuprind cheltuiala cu dobanda aferenta imprumuturilor si comisioane bancare.

Toate costurile indatorarii care nu sunt direct atribuibile achizitiei, constructiei sau producerii activelor cu ciclu lung de fabricatie sunt recunoscute in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global utilizand metoda dobanzii efective.

Castigurile si pierderile din diferente de schimb valutar privind activele si datoriile financiare sunt raportate pe o baza neta fie ca venit financiar fie ca si cheltuiala financiara in functie de fluctuatiile valutare: castig net sau pierdere neta.

(n) Impozit

Cheltuielile cu impozitul pe profit cuprind impozitul curent si impozitul amanat. Impozitul curent si impozitul amanat sunt recunoscute in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global cu exceptia cazului in care acestea sunt aferente combinarilor de intreprinderi sau unor elemente recunoscute direct in capitalurile proprii sau la alte elemente ale rezultatului global.

(i) Impozitul curent

Impozitul curent reprezinta impozitul care se asteapta sa fie platit sau dedus pentru venitul impozabil sau pierderea deductibila realizat(a) in anul curent, utilizand cote de impozitare adoptate sau in mare masura adoptate la data raportarii, precum si orice ajustare privind obligatiile de plata referitoare la impozitul pe profit aferente anilor precedenti.

(ii) Impozitul amanat

Impozitul amanat este recunoscut pentru diferentele temporare ce apar intre valoarea contabila activelor si datoriilor utilizata in scopul raportarilor financiare si baza fiscala utilizata pentru calculul impozitului. Impozitul amanat nu se recunoaste pentru urmatoarele diferente temporare:

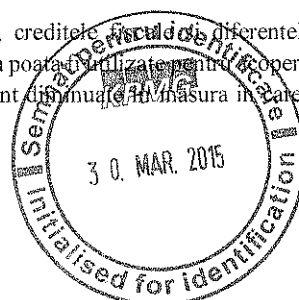
- recunoasterea initiala a activelor si datoriilor provenite din tranzactii care nu sunt combinari de intreprinderi si care nu afecteaza profitul sau pierderea contabil(a) sau fiscal(a);
- diferente provenind din investitii in filiale, asociati sau entitati controlate in comun, in masura in care Societatea poate sa controleze momentul reluarii diferentelor temporare si este probabil ca acestea sa nu fie reluate in viitorul previzibil; si
- diferente temporare impozabile rezultate din recunoasterea initiala a fondului comercial

Evaluarea impozitului amanat reflecta consecintele fiscale care ar urma manierei in care Societatea se asteapta, la sfarsitul perioadei de raportare, sa recupereze sau sa deconteze valoarea contabila a activelor si datoriilor sale. Societatea evalueaza impozitul amanat rezultat din investitiile imobiliare, folosind prezumtia ca valoarea contabila a proprietatii va fi recuperata in intregime prin vanzare.

Impozitul amanat este calculat pe baza cotelor de impozitare care se preconizeaza ca vor fi aplicabile diferentelor temporare la reluarea acestora, in baza ratelor de impozitare adoptate sau in mare masura adoptate la data raportarii.

Creantele si datoriile cu impozitul amanat sunt compensate numai daca exista dreptul legal de a compensa datoriile si creantele cu impozitul curent si daca acestea sunt aferente impozitelor percepute de aceeasi autoritate fiscala pentru aceeasi Societate supusa taxarii sau pentru entitati fiscale diferite dar care intentioneaza sa deconteze creantele si datoriile cu impozitul curent pe baza neta sau ale caror active si datorii din impozitare vor fi realizate simultan.

O creanta cu impozitul amanat este recunoscuta pentru pierderi fiscale neutilizate, creditele fiscale si diferentele temporare deductibile, numai in masura in care este probabila realizarea de profituri viitoare care sa poata fi utilizate pentru acoperirea pierderii fiscale. Creantele cu impozitul amanat sunt revizuite la fiecare data de raportare si sunt diminuate in masura in care nu mai este probabila realizarea beneficiului fiscal aferent.



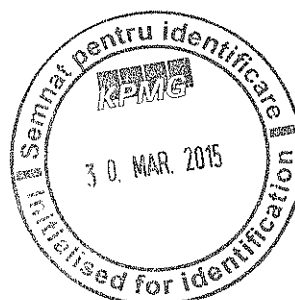
(iii) Expuneri fiscale

Pentru determinarea valorii impozitului curent si a celui amanat, Societatea ia in considerare impactul pozitiiilor fiscale incerte si posibilitatea aparitiei taxelor si dobanzilor suplimentare. Aceasta evaluare se bazeaza pe estimari si ipoteze si poate implica o serie de rationamente cu privire la evenimentele viitoare. Informatii noi pot deveni disponibile, determinand astfel Societatea sa isi modifice rationamentul in ceea priveste acuratetea estimarii obligatiilor fiscale existente; astfel de modificari ale obligatiilor fiscale au efect asupra cheltuielilor cu impozitele in perioada in care se efectueaza o astfel de determinare.

Nota 8. Noi standarde si interpretari care nu au fost inca adoptate de Societate¹

O serie de standarde noi, amendamente si interpretari ale standardelor intra in vigoare pentru perioade anuale care incep dupa 1 ianuarie 2015 , si care nu au fost luate in considerare in pregatirea acestor situatii financiare individuale. Conducerea Societatii nu estimeaza ca aceste amendamente si interpretari vor afecta situatiile financiare individuale ale Societatii. Societatea nu intentioneaza sa adopte aceste standarde mai devreme.

1. Noi standarde si interpretari asa cum sunt aprobate de catre Uniunea Europeana



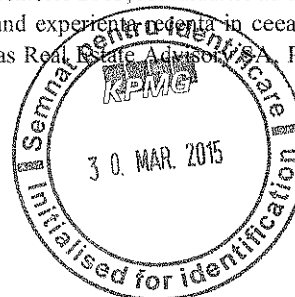
Nota 9. Imobilizari corporale

Reconcilierea valorii contabile a imobilizarilor corporale

	Terenuri si cladiri	Masini, echipamente si vehicule	Mobilier si instalatii	Total
Cost				
Sold la 1 ianuarie 2013	22.121.883	3.252.094	529.955	25.903.932
Achizitii	-	59.103	258.312	317.415
Vanzari/ casari	(6.344.812)	(1.163.807)	(15.095)	(7.523.714)
Cresteri/ (diminuari) din reevaluare	19.063	-	-	19.063
Sold la 31 decembrie 2013	15.796.134	2.147.390	773.172	18.716.696
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate				
Sold la 1 ianuarie 2013	2.054.718	2.599.871	465.199	5.119.788
Amortizarea in cursul anului	508.570	67.980	31.840	608.390
Pierderi din depreciere	8.414.207	-	-	8.414.207
Amortizarea acumulata a activelor vandute/ casate	(1.410.392)	(1.151.726)	(11.697)	(2.573.815)
Sold la 31 decembrie 2013	9.567.103	1.516.125	485.342	11.568.570
Valori contabile				
la 1 ianuarie 2013	20.067.165	652.223	64.756	20.784.144
la 31 decembrie 2013	6.229.031	631.265	287.830	7.148.126
Cost				
Sold la 1 ianuarie 2014	15.796.134	2.147.390	773.172	18.716.696
Achizitii	-	248.068	47.212	295.280
Vanzari/ casari	(143.878)	(58.440)	-	(202.318)
Cresteri/ (diminuari) din reevaluare	6.958	-	-	6.958
Eliminarea amortizarii acumulate la data reevaluarii	(53.551)	-	-	(53.551)
Sold la 31 decembrie 2014	15.605.663	2.337.018	820.384	18.763.065
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate				
Sold la 1 ianuarie 2014	9.567.103	1.516.125	485.342	11.568.570
Amortizarea in cursul anului	263.362	96.184	135.756	495.302
Pierderi din depreciere	215.103	-	-	215.103
Amortizarea acumulata a activelor vandute/ casate	-	(58.440)	-	(58.440)
Eliminarea amortizarii acumulate la data reevaluarii	(53.551)	-	-	(53.551)
Sold la 31 decembrie 2014	9.992.017	1.553.869	621.098	12.166.984
Valori contabile				
la 1 ianuarie 2014	6.229.031	631.265	287.830	7.148.126
la 31 decembrie 2014	5.613.646	783.149	199.286	6.596.081

Reevaluarea cladirilor si terenurilor

La 31 decembrie 2014, cladirile si terenurile Societatii au fost reevaluate de catre Colliers Valuation and Advisory SRL, evaluatori externi, independenti, autorizati de catre Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania ("ANEVAR"), avand experienta recenta in ceea ce priveste locatia si categoria proprietatii evaluate. La 31 decembrie 2013, reevaluarile au fost realizate de catre urmatoarii evaluatori externi, independenti, autorizati de catre ANEVAR, avand experienta recenta in ceea ce priveste locatia si categoria proprietatii evaluate: Parker Lewis Management SRL, BNP Paribas Real Estate Advisory SA, Piraeus Real Estate Consultants SRL.



Ierarhia valorii juste

In baza datelor de intrare utilizate in tehnica de evaluare, valoarea justa a cladirilor si terenurilor in suma de 5.613.646 lei a fost clasificata la nivelul 2 al ierarhiei valorii juste, evaluarea fiind efectuata in baza datelor direct observabile pe piata activa a terenurilor si imobilelor rezidentiale noi, ajustate nesemnificativ.

Tehnici de evaluare

Urmatorul tabel prezinta tehnicile de evaluare folosite pentru determinarea valorii juste a cladirilor si terenurilor clasificate pe nivelul 2 din ierarhia valorii juste.

Abordarea evaluarii	Date de intrare cheie
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea metodei comparatiei de piata. Modelul de evaluare se bazeaza pe un pret pe metru patrat atat pentru cladiri, cat si pentru terenuri, derivate din datele observabile pe piata, derivate dintr-o piata activa si transparenta.	• Preturi pe metru patrat pentru cladiri (Bucuresti: 647 euro/ mp, alte regiuni: de la 244 euro/ mp la 486 euro/ mp). • Preturi pe metru patrat pentru terenuri (Bucuresti: de la 52 euro/ mp la 515 euro/ mp, alte regiuni: de la 15 euro/ mp la 60 euro/ mp).

Preturile pe metru patrat au fost calculate pe baza preturilor observabile in tranzactii cu proprietati comparabile, ajustate pentru amplasare (de la 5% la 30%) si conditie (de la 5% la 20%).

La 31 decembrie 2013, reevaluarea a fost efectuata prin aceeaasi tehnica de evaluare.

Modificari in rezerva din reevaluare

Modificarile rezervei din reevaluare pe parcursul anului financiar sunt prezentate astfel:

	Nota	2014	2013
Rezerva din reevaluare la 1 ianuarie		1.541.643	6.006.073
Surplus din reevaluarea imobiliarilor corporale		6.958	19.063
Realizarea rezervei din reevaluare aferenta activelor vandute		(370.958)	(2.231.174)
Anularea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate		(72.057)	(2.428.092)
Activ/ (datorie) privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	26	(10.416)	175.773
Rezerva din reevaluare la 31 decembrie		1.095.170	1.541.643

Rezervele din reevaluare sunt nedistribuibile pana la realizarea lor prin vanzarea/casarea imobiliarilor corporale la care se refera.

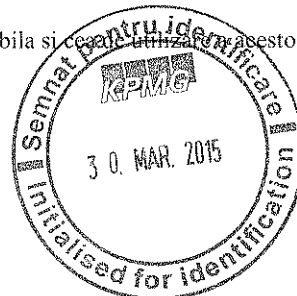
Pierderi din depreciere

In cursul anului 2014, in urma rapoartelor de reevaluare pentru cladiri si terenuri, conducerea a decis inregistrarea unei pierderi din depreciere de 215.103 lei (72.057 lei fiind inregistrate prin diminuarea rezervei din reevaluare, iar 143.046 lei fiind trecute la cheltuieli prin rezultatul anului curent).

In cursul anului 2013, in urma identificarii unor indicii de depreciere pentru cladiri si terenuri, conducerea a efectuat testul pentru depreciere si a recunoscut o pierdere din depreciere de 8.414.207 lei (2.428.092 lei fiind inregistrate prin diminuarea rezervei din reevaluare, iar 5.986.115 lei fiind trecute la cheltuieli prin rezultatul anului curent).

O parte din terenurile clasificate ca imobilizari corporale includ terenuri aferente complexelor rezidentiale, pe care sunt amplasate retele de utilitati. Pana in anul 2013, Societatea obtinea beneficii din aceste imobilizari corporale in forma de marja adaugata la refacturarile de utilitati catre locatari. In 2013, Societatea a decis sa externalizeze sau sa renunte la aceasta activitate din cauza rentabilitatii scazute, dar si datorita faptului ca aceasta activitate nu este o activitate principala a Societatii. Astfel, conducerea Societatii considera ca terenurile si constructiile respective nu vor putea aduce beneficii directe si masurabile, valoarea lor de utilizare fiind redusa la valoarea recuperabila.

Societatea a inregistrat o pierdere din depreciere calculata ca diferenta intre valoarea contabila si cea de utilizare a acestor active.



Nota 10. Imobilizari necorporale

Reconcilierea valorii contabile

	Programe informatic	Alte imobilizari necorporale	Total
Cost			
Sold la 1 ianuarie 2013	1.410.282	3.883	1.414.165
Achizitii	15.625	-	15.625
Sold la 31 decembrie 2013	1.425.907	3.883	1.429.790
Amortizare cumulata si pierderi din deprecieri cumulate			
Sold la 1 ianuarie 2013	1.362.737	2.265	1.365.002
Amortizarea in cursul anului	45.654	1.294	46.948
Sold la 31 decembrie 2013	1.408.391	3.559	1.411.950
Valori contabile			
la 1 ianuarie 2013	47.545	1.618	49.163
la 31 decembrie 2013	17.516	324	17.840
Cost			
Sold la 1 ianuarie 2014	1.425.907	3.883	1.429.790
Achizitii	164.238	-	164.238
Sold la 31 decembrie 2014	1.590.145	3.883	1.594.028
Amortizare cumulata si pierderi din deprecieri cumulate			
Sold la 1 ianuarie 2014	1.408.391	3.559	1.411.950
Amortizarea in cursul anului	27.349	324	27.673
Sold la 31 decembrie 2014	1.435.740	3.883	1.439.623
Valori contabile			
la 1 ianuarie 2014	17.516	324	17.840
la 31 decembrie 2014	154.405	-	154.405

Nota 11. Investitii imobiliare

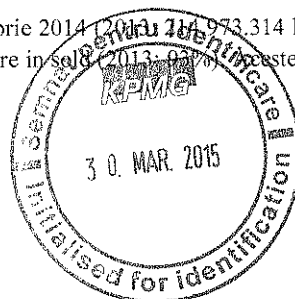
Reconcilierea valorii contabile a investitiilor imobilizare

	2014	2013
Sold la 1 ianuarie	230.662.919	230.508.536
Transfer din/ in stocuri, net	(9.821.455)	-
Vanzari	(6.829.995)	(9.576.654)
Modificari in valoarea justa	16.967.592	9.731.037
Sold la 31 decembrie	230.979.061	230.662.919

Investitiile imobiliare cuprind terenuri si proprietati rezidentiale detinute cu scopul cresterii valorii. De asemenea, proprietatile rezidentiale incluse in investitii imobiliare cuprind si imobile inchiriate tertilor. Toate contractele de inchiriere aferente acestor proprietati prevad o perioada initiala de 1 an, iar chiriile anuale nu sunt indexate la preturile de consum. Prelungirile ulterioare sunt negociate cu locatarii, acestea fiind, in medie, pe 1 an. Nu sunt percepute chirii contingente.

Mai multe detalii despre venituri generate din inchirieri si cheltuieli operationale directe sunt prezentate in Nota 28.

Terenurile detinute in vederea aprecierii valorii, in suma de 223.034.510 lei la 31 decembrie 2014 (2013: 173.314 lei), au o suprafata totala de 720.947 mp (2013: 734.487) si reprezinta 97% din investitiile imobiliare in sold la 31 decembrie 2014. Aceste terenuri sunt localizate in Bucuresti (658.925 mp) si in tara (Constanta, Oradea).



Criteriile de clasificare a proprietatilor rezidentiale

Datorita scaderii continue a preturilor la imobilele rezidentiale incepand cu anul 2008, conducerea Societatii a decis sa excluda o parte din apartamente din lista proprietatilor rezidentiale destinate vanzarii pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, pentru a le vinde cand nivelul preturilor pe piata imobilelor va inregistra crestere. Aceste apartamente au fost clasificate ca investitii imobiliare, restul imobilelor rezidentiale fiind clasificate ca stocuri. Incepand cu momentul luarii acestei decizii, proprietatile sunt destinate inchirierii pana cand Societatea considera ca pretul de piata este realizabil intr-o tranzactie de vanzare.

Evaluarea valorii juste

La 31 decembrie 2014, investitiile imobiliare ale Societatii au fost reevaluate de catre Colliers Valuation and Advisory SRL, evaluatori externi, independenti, autorizati de catre ANEVAR, avand experienta recenta in ceea ce priveste locatia si categoria proprietatii evaluate. La 31 decembrie 2013, reevaluarile au fost realizate de catre urmasorii evaluatori externi, independenti, autorizati de catre ANEVAR, avand experienta recenta in ceea ce priveste locatia si categoria proprietatii evaluate: Parker Lewis Management SRL, BNP Paribas Real Estate Advisory SA, Piraeus Real Estate Consultants SRL.

Ierarhia valorii juste

In baza datelor de intrare utilizate in tehnica de evaluare, valoarea justa investitiilor imobiliare a fost clasificata la nivelul 2 al ierarhiei valorii juste, evaluarea fiind efectuata in baza datelor direct observabile pe piata activa a terenurilor si imobilelor rezidentiale noi, ajustate nesemnificativ.

Tehnici de evaluare

Urmatorul tabel prezinta tehnicile de evaluare folosite pentru determinarea valorii juste a cladirilor si terenurilor clasificate pe nivelul 2 din ierarhia valorii juste.

Abordarea evaluarii	Date de intrare cheie
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea metodei comparatiei de piata. Modelul de evaluare se bazeaza pe un pret pe metru patrat atat pentru cladiri, cat si pentru terenuri, derivate din datele observabile pe piata, derivate dintr-o piata activa si transparenta.	• Preturi pe metru patrat pentru cladiri (Bucuresti: 647 euro/ mp, alte regiuni: de la 244 euro/ mp la 486 euro/ mp). • Preturi pe metru patrat pentru terenuri (Bucuresti: de la 52 euro/ mp la 515 euro/ mp, alte regiuni: de la 15 euro/ mp la 60 euro/ mp).

Preturile pe metru patrat au fost calculate pe baza preturilor observabile in tranzactii cu proprietati comparabile, ajustate pentru amplasare (de la 5% la 30%) si conditie (de la 5% la 20%).

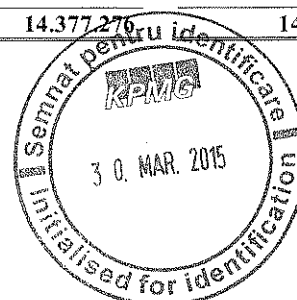
La 31 decembrie 2013, reevaluarea a fost efectuata prin aceeasi tehnica de evaluare.

Investitii imobiliare gajate

La 31 decembrie 2014, investitii imobiliare cu o valoare justa de 142.562.834 lei (31 decembrie 2012: 131.782.786 lei) au fost gajate sau ipotecate ca si garantii pentru imprumuturile bancare (vezi Nota 17).

Nota 12. Active financiare

	31 decembrie 2014	31 decembrie 2013
Active financiare disponibile pentru vanzare		
Investitii in parti afiliate	22.905.000	26.062.720
Deprecierea investitiilor in parti afiliate	(8.527.724)	(11.685.494)
	14.377.276	14.377.226



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Note la situatiile financiare individuale intocmite la 31 decembrie 2014
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

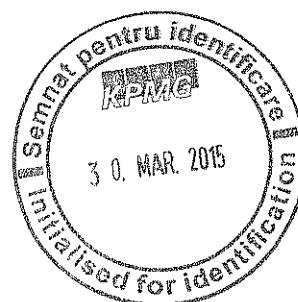
Societatea detine investitii in urmatoarele parti afiliate:

31 decembrie 2014				
	Drept de proprietate	Valoarea bruta	Depreciere	Valoarea contabila
Clearline Development and Management SRL	100,00%	22.400.000	(8.022.744)	14.377.226
Actual Invest House SRL	6,23%	505.000	(504.950)	50
		22.905.000	8.527.694	14.377.276

31 decembrie 2013				
	Drept de proprietate	Valoarea bruta	Depreciere	Valoarea contabila
Clearline Development and Management SRL	100,00%	22.400.000	(8.022.744)	14.377.266
Millenium Consult Invest 2002 SRL	100,00%	2.329.020	(2.329.020)	-
Actual Invest House SRL	6,23%	504.950	(504.950)	-
Destiny Wheel SRL	99,99%	828.750	(828.750)	-
		26.062.720	(11.685.494)	14.377.266

	Tara de inregistrare	Natura activitatii
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara
Millenium Consult Invest 2002 SRL	Romania	Management si consultanta pentru afaceri
Actual Invest House SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara
Destiny Wheel SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara

Expunerea Societatii la riscurile de credit si de piata si informatiile referitoare la valoarea justa aferenta altor investitii este prezentata in Nota 27.



Nota 13. Stocuri

	31 decembrie 2014	31 decembrie 2013
Terenuri	83.407.810	31.238.323
Ajustari pentru deprecierea terenurilor	(3.329.972)	(4.430.598)
Rețele de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie	75.106.091	39.677.662
Ajustari pentru deprecierea rețetelor de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie	(10.295.152)	(10.615.983)
Proprietati imobiliare finalizate	23.522.850	44.459.662
Ajustari pentru deprecierea proprietati imobiliare finalizate	(10.961.491)	(14.002.768)
Avansuri pentru achizitia stocurilor	675.365	89.398
	158.125.501	86.415.696

Terenurile cu o valoare recuperabila de 80.077.838 lei la 31 decembrie 2014 (2013: de 26.807.725 lei) includ terenuri pe care Societatea intentioneaza sa dezvolte noi proiecte imobiliare, in special in Bucuresti, dar si teren pe care Societatea intentioneaza sa il valorifice prin vanzare de loturi de teren viabilizate (Oradea, Constanta, Ploiesti). In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2014, Societatea a achizitionat un lot de teren in Bucuresti pe care intentioneaza sa dezvolte proiecte imobiliare de lux.

Rețele de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie cu o valoare recuperabila de 64.810.939 lei la 31 decembrie 2014 (2013: 29.061.679 lei) se refera la echivalentul lucrarilor si serviciilor capitalizate, prestate de catre Societate sau Societatii de catre furnizori, cu privire la racordarea proprietatilor la utilitati, proiectare si studii de fezabilitate.

Proprietati imobiliare finalizate cu o valoare recuperabila de 12.561.359 lei la 31 decembrie 2014 (2013: 30.456.894 lei) se refera integral la apartamente detinute de catre Societate in vederea vanzarii.

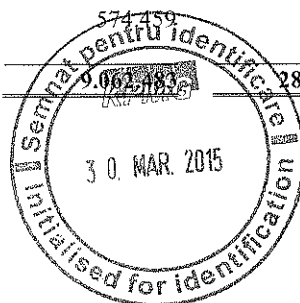
In anul 2014, stocuri recunoscute in costul vanzarilor au fost in suma de 22.687.973 lei (2013: 20.434.728 lei). In anul 2014 pierderile din diminuarea valorii stocurilor pana la valoarea realizabila neta au fost in suma de 1.656.616 lei (2013: 19.669.903 lei). Reluările pierderilor din diminuări de valoare au fost in suma de 2.517.649 lei (2013: 6.475.862 lei). Pierderile din diminuări de valoare si reluările pierderilor din diminuări de valoare sunt prezentate pe baza neta si incluse in „Pierderi de valoare a activelor” din situatia individuala a profitului sau pierderii si alte elemente ale rezultatului global.

Valoarea realizabila neta a stocurilor este bazata pe valoarea de piata a acestora la 31 decembrie 2014, determinata prin evaluare de catre Colliers Valuation and Advisory SRL, evaluatori externi, independenti, autorizati de catre ANEVAR, avand experienta recenta in ceea ce priveste locatia si categoria proprietatii evaluate. La 31 decembrie 2013, reevaluarile au fost realizate de catre urmatorii evaluatori externi, independenti, autorizati de catre ANEVAR, avand experienta recenta in ceea ce priveste locatia si categoria proprietatii evaluate: Parker Lewis Management SRL, BNP Paribas Real Estate Advisory SA, Piraeus Real Estate Consultants SRL.

Nota 14. Creante comerciale si alte creante

Impartirea creantelor pe termen lung si scurt este dupa cum urmeaza:

	31 decembrie 2014		
	pe termen lung	curente	Total
Creante comerciale	20.025.481	2.304.870	22.330.351
Ajustari pentru deprecierea creantelor comerciale	(1.786.258)	(931.816)	(2.718.074)
Creante in relatie cu parti afiliate	-	1.181.074	1.181.074
Ajustari pentru deprecierea creantelor in relatie cu parti afiliate	-	-	-
Creante in relatie cu alti debitori	1.666.028	408.040	2.074.068
Ajustari pentru deprecierea creantelor in relatie cu alti debitori	(604.310)	(1.287.148)	(1.891.458)
Creante cu bugetul	-	6.763.777	6.763.777
Avansuri acordate furnizorilor	-	574.459	574.459
	19.300.941	9.062.483	28.363.424



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Note la situatiile financiare individuale intocmite la 31 decembrie 2014
 (Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	31 decembrie 2013		
	pe termen lung	curente	Total
Creante comerciale	20.305.960	6.989.589	27.295.549
Ajustari pentru deprecierea creantelor comerciale	(1.733.608)	(1.622.000)	(3.355.608)
Creante in relatie cu parti afiliate	-	2.599.530	2.599.530
Ajustari pentru deprecierea creantelor in relatie cu parti afiliate	-	(1.128.838)	(1.128.838)
Creante in relatie cu alti debitori	2.043.562	875.954	2.919.516
Ajustari pentru deprecierea creantelor in relatie cu alti debitori	(792.628)	-	(792.628)
Creante de la Bugetul Statului	-	350.254	350.254
Creante privind dobanzile	-	2.302	2.302
Avansuri acordate furnizorilor	-	503.203	503.203
	19.823.286	8.569.994	28.393.280

Creantele comerciale de mai sus includ in principal creantele generate de contractele de vanzare in rate si creantele din penalitati facturate unui furnizor de servicii de constructii (Floreasca Construction) ca urmare a lucrarilor defectuoase prestate in suma de 8.205.266 lei la 31 decembrie 2014 si 31 decembrie 2013. Aceasta suma este in litigiu, dupa cum este descris in Nota 30.

Detalii in legatura cu creantele de la parti afiliate se regasesc in Nota 31.

La 31 decembrie 2014 creante comerciale si alte creante in valoare de 22.330.351 lei (31 decembrie 2013: 27.295.549 lei) au fost gajate ca si garantii pentru imprumuturi bancare (Nota 17).

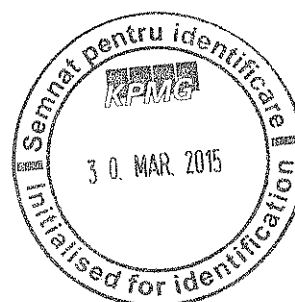
Expunerea Societatii la riscurile de credit si de piata si informatiile referitoare la valoarea justa aferenta creantelor comerciale si altor creante este prezentata in Nota 27.

Nota 15. Numerar si echivalente de numerar

	31 decembrie 2014	31 decembrie 2013
Conturi curente	3.426.839	4.474.785
Numerar	37.887	68.996
	3.464.726	4.543.781

Conturile curente sunt deschise la banci comerciale romanesti. La 31 decembrie 2014 si 31 decembrie 2013, Societatea nu are deschise linii de credit sau facilitati de overdraft, si nu are incheiate conventii de depozit.

Societatea a gajat o parte din conturile sale curente pentru impumuturi bancare (Nota 17).



Nota 16. Capital social

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

	31 decembrie 2014		31 decembrie 2013	
	Numarul de actiuni	Drept de proprietate	Numarul de actiuni	Drept de proprietate
Gheorghe Iaciu	136.279.221	49,04%	87.543.842	44,24%
Andrici Adrian	45.426.801	16,35%	31.963.035	16,15%
alti actionari	96.160.552	34,61%	78.359.697	39,61%
	277.866.574	100,00%	197.866.574	100,00%

Toate actiunile sunt ordinare si au rang egal in privinta activelor reziduale ale Societatii. Valoarea nominala a unei actiuni este de 1 leu. 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 10 actiuni in cadrul intalnirilor Societatii.

In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2014, Societatea a majorat capitalul social prin subscripție publica cu suma de 80.000.000 lei, in doua etape. In etapa I au fost subscribe 66.639.834 actiuni, iar in etapa a II-a au fost subscribe 13.360.166 actiuni. Subscrierea s-a derulat in perioada 20 iunie 2014 – 29 iulie 2014, fiind subscribe integral cele 80.000.000 de noi actiuni.

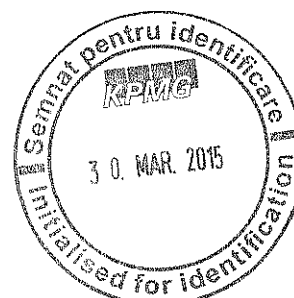
Dividende

In cursul anilor financiari incheiati la 31 decembrie 2014 si 31 decembrie 2013, Societatea nu a declarat si nu a platit dividende actionarilor sai.

Nota 17. Imprumuturi

Aceasta nota furnizeaza informatii cu privire la termenii contractuali ai imprumuturilor purtatoare de dobanda ale Societatii, evaluate la cost amortizat. Pentru mai multe informatii cu privire la expunerea Societatii la riscul de rata a dobanzii, riscul valutar si riscul de lichiditate, a se vedea Nota 27.

	31 decembrie 2014	31 decembrie 2013
Datorii pe termen lung		
Imprumuturi bancare garantate	23.661.030	45.025.049
	23.661.030	45.025.049
Datorii pe termen scurt		
Partea curenta a imprumuturilor bancare garantate	9.611.198	10.453.299
Imprumuturi de la actionari	2.241.050	4.036.230
Imprumuturi pe termen scurt	1.215.436	-
Dobanzi aferente	20.829	118.229
	13.088.513	14.607.758
	36.749.543	59.632.807



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Note la situatiile financiare individuale intocmite la 31 decembrie 2014
 (Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

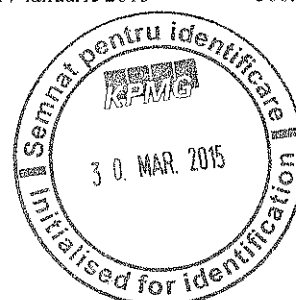
	31 decembrie 2014			31 decembrie 2013		
	Valoare contabila	din care:		Valoare contabila	din care:	
		pe termen lung	pe termen scurt		pe termen lung	pe termen scurt
Imprumuturi bancare garantate						
Piraeus Bank	24.780.193	17.608.833	7.171.360	31.073.148	24.794.568	6.278.580
Banca Romaneasca (ctr. 50070065)	-	-	-	6.140.266	5.072.195	1.068.071
Banca Romaneasca (ctr. 50070066)	3.427.961	1.865.623	1.562.338	18.264.934	15.158.286	3.106.648
Banca Transilvania (ctr. 684)	5.064.074	4.186.574	877.500	-	-	-
	33.272.228	23.661.030	9.611.198	55.478.348	45.025.049	10.453.299
Imprumuturi bancare pe termen scurt						
Banca Transilvania (ctr. 684)	1.215.436	-	1.215.436	-	-	-
	1.215.436	-	1.215.436	-	-	-
Imprumuturi de la actionari						
Iaciu Gheorghe	2.241.050	-	2.241.050	4.036.230	-	4.036.230
	2.241.050	-	2.241.050	4.036.230	-	4.036.230
Dobanzi aferente imprumuturilor	20.829	-	20.829	118.229	-	118.229
	36.749.543	23.661.030	13.088.513	59.632.807	45.025.049	14.607.758

Valorile nominale ale imprumuturilor sunt egale cu valorile lor contabile.

Termenii si scadentele imprumuturilor

Termenii si conditiile imprumuturilor in sold sunt urmatoarele:

Creditor	Moneda	Dobanda nominala	Data scadentei	Marimea facilitatii, in moneda originala
Imprumuturi bancare garantate				
Piraeus Bank	EUR	EURIBOR 3M + 4,75%	21 octombrie 2017	7.078.701
Banca Romaneasca (ctr. 50070065)	EUR	EURIBOR 1M + 6,00%	29 decembrie 2017	7.993.204
Banca Romaneasca (ctr. 50070066)	EUR	EURIBOR 1M + 5,00%	21 octombrie 2016	18.306.796
Banca Transilvania (ctr. 684)	RON	ROBOR 6M + 5,00%	17 iunie 2016	16.000.000
Imprumuturi bancare pe termen scurt				
Banca Transilvania (ctr. 685)	RON	ROBOR 6M + 5,00%	17 decembrie 2015	2.000.000
Imprumuturi de la actionari pe termen scurt				
Iaciu Gheorghe	EUR	6%	2 septembrie 2014	1.125.000
Iaciu Gheorghe	EUR	6%	17 ianuarie 2015	500.000



In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2012, Societatea a intampinat dificultati in rambursarea imprumuturilor catre banci in conformitate cu scadentarele agreate prin contracte. Pentru a preintampina viitoare astfel de dificultati, Societatea a solicitat bancilor renegocierea clauzelor contractelor de imprumut si rescadentarea datoriilor pe perioade mai lungi, pentru a gestiona eficient fluxurile de trezorerie viitoare.

In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2013, imprumuturile bancare garantate primite de la Piraeus Bank si Banca Romaneasca au fost restructurate, data maturitatii fiind amanata pentru anii 2016 sau 2017. De asemenea, frecventa si marimea transelor de plata a fost renegociata la plati trimestriale in sume fixe.

Un imprumut acordat de Banca Transilvania a fost rambursat integral in cursul anului 2013. In cursul anului 2014, alte doua imprumuturi au fost contractate de la Banca Transilvania, unul pe termen scurt si un altul pe termen lung.

Imprumutul de la actionar contractat in 2014 a fost compensat cu subscriptia actionarului la majorarea de capital social (4.997.588 lei).

La 31 decembrie 2014 si 31 decembrie 2013, Societatea nu era in pozitie de incalcare a clauzelor contractuale.

Gaj

Imprumuturile bancare sunt garantate cu urmatoarele active (valori juste):

	<u>31 decembrie 2014</u>	<u>31 decembrie 2013</u>
Investitii imobiliare	142.562.834	131.782.786
Creante comerciale si alte creante	22.330.351	27.295.549
Numerar si echivalente de numerar	3.879.773	3.879.773

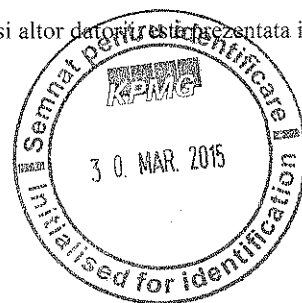
In plus, contractele de imprumut incheiate in cursul anului 2014 cu Banca Transilvania presupun gaj asupra tuturor incasarilor operate prin banca si respectiv asupra cartierului Salcamilor ce este inca in constructie.

Nota 18. Datorii comerciale si alte datorii

	<u>31 decembrie 2014</u>	<u>31 decembrie 2013</u>
Datorii pe termen lung		
Garantii	2.265.343	1.772.993
	<u>2.265.343</u>	<u>1.772.993</u>
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	15.177.949	8.173.979
Avansuri primite de la clienti	4.208.298	1.168.877
Datorii cu bugetul	502.334	635.627
Datorii fata de personal	177.569	62.236
Venituri amanate	1.310.217	2.202.726
Garantii	17.400	316.352
Datorii in relatie cu parti afiliate	44.877	717.544
Alte datorii	16.022	40.654
	<u>21.454.666</u>	<u>13.317.995</u>
	<u>23.720.009</u>	<u>15.090.988</u>

Detalii in legatura cu datoriile catre parti afiliate se regasesc in Nota 31.

Expunerea Societatii la riscul valutar si la riscul de lichiditate aferent datoriilor comerciale si altor datorii este prezentata in Nota 27.



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Note la situatiile financiare individuale intocmite la 31 decembrie 2014
 (Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

Veniturile amanate cuprind venituri financiare aferente contractelor de vanzare in rate a proprietatilor rezidentiale. Acestea sunt recunoscute la venituri prin situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global, in baza metodei liniare, pe durata desfasurarii contractelor.

Nota 19. Provizioane pentru riscuri si cheltuieli

	Provizioane pentru litigii	Alte provizioane	Total
Sold la 1 ianuarie 2014	2.620.000	21.097	2.641.097
Provizioane constituite in cursul perioadei	-	470.000	456.542
Provizioane reluate in cursul perioadei	-	(13.458)	-
Sold la 31 decembrie 2014	2.620.000	477.639	3.097.639

In cursul anului financiar 2014, Societatea nu a constituit provizioane aditionale pentru litigii intrucat situatia acestora nu s-a modificat semnificativ. O descriere mai detaliata a litigiilor semnificative in care Societatea este implicata se regaseste la Nota 30. Restul provizionului pentru litigii din sold la 31 decembrie 2014 se refera la alte litigii, nesemnificative individual, in care Conducerea Societatii considera ca exista un risc de a nu fi solutionate in favoarea Societatii. In cursul anului incheiat la 31 decembrie 2014, conducerea nu a constituit alte provizioane pentru litigii. In cursul anului incheiat la 31 decembrie 2014, conducerea a constituit alte provizioane in suma de 470.000 lei pentru acoperirea riscurilor fiscale la care considera ca este expusa ca urmare a controalelor fiscale din cursul anului financiar.

Nota 20. Cheltuieli privind consumabilele

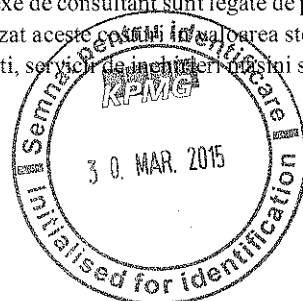
	2014	2013
Consumabile	3.335.288	541.700
Obiecte de mica valoare	46.328	1.065.230
Combustibil	83.994	85.504
	3.465.610	1.692.434

Nota 21. Servicii prestate de terti

	2014	2013
Cheltuieli de constructie si servicii conexe de consultanta	-	2.554.442
Cheltuieli de consultanta	768.332	2.197.301
Cheltuieli de protocol, marketing si publicitate	288.742	1.080.818
Comisioane bancare	232.777	523.716
Cheltuieli de paza	125.038	182.697
Cheltuieli de mentenanta IT	56.853	158.998
Cheltuieli de asigurare	56.060	154.360
Cheltuieli de transport a bunurilor si angajatilor	40.125	276.838
Cheltuieli postale si de telecomunicatii	137.242	144.354
Alte servicii prestate de terti	-	1.658.532
	1.705.169	8.932.056

Cheltuielile de consultanta includ servicii profesionale de audit, consultanta legala si notariala, servicii evaluare. Serviciile de audit pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2014 au fost prestate de catre KPMG Audit SRL, onorariile fiind confidențiale si bazate pe contract.

Pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2013, cheltuieli de constructie si servicii conexe de consultant sunt legate de proiecte pe care Societatea intentioneaza sa le demareze in viitor. In anul 2014, Societatea a capitalizat aceste costuri in valoarea stocurilor in curs de executie. Alte servicii prestate de terti includ in principal servicii racordare utilitati, servicii de inchiriere masini si altele.



Nota 22. Cheltuieli cu beneficiile angajatilor

	2014	2013
Cheltuieli cu salariile	2.885.051	1.506.345
Cheltuieli cu contributiile la asigurarile sociale obligatorii	892.676	571.675
Cheltuieli cu personalul pe baza de contract	596.882	585.967
	4.374.609	2.663.987

Cheltuieli cu personalul pe baza de contract reprezinta exclusiv remunerarea directorilor.

Nota 23. Alte venituri operationale

	2014	2013
Venituri din penalitati	404.068	694.422
Venituri din vanzarea produselor secundare	-	34.524
Alte venituri operationale	430.683	326.775
	834.751	1.055.721

Nota 24. Alte cheltuieli operationale

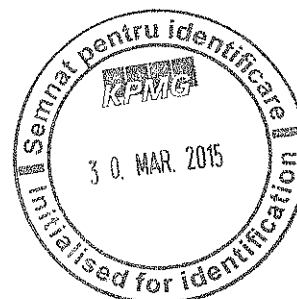
	Nota	2014	2013
Cheltuieli cu chirile	28	2.157.704	2.066.259
Cheltuieli cu taxe locale		1.454.974	2.500.587
Pierderi din cedarea activelor financiare, net		841.245	8.250
(Venituri)/ cheltuieli din casarea datoriilor/ creantelor, net	27	589.153	360.881
Provizion pentru riscuri si cheltuieli, net		456.542	2.385.881
Pierderi din cedarea imobilizarilor corporale, net		85.478	366.373
Cheltuieli de mentenanta si intretinere		80.595	406.557
Cheltuieli cu amenzi si penalitati		24.727	8.650.791
Alte cheltuieli operationale		53.930	420.282
		5.744.348	17.165.861

Cheltuielile cu amenzi si penalitati in suma de 8.650.791 lei la 31 decembrie 2013 includ, in principal, cheltuielile generate de inchiderea unor litigii in care Societatea era implicata la 31 decembrie 2012 (Romconstruct si Aurel Bodogan).

Nota 25. Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare

	Nota	2014	2013
Castig din deprecierea creantelor comerciale si altor creante, net	27	(667.542)	(1.117.254)
Pierderi din deprecierea imobilizarilor corporale, net	9	143.046	5.986.115
(Castig) / Pierderi din deprecierea activelor financiare, net		(3.157.770)	5.086.125
Pierderi din deprecierea stocurilor, net		(861.033)	13.194.041
		(4.543.299)	23.149.027

Reluarile pierderilor din deprecierea stocurilor in anul financiar incheiat la 31 decembrie 2014, in suma totala de 4.462.735 lei sunt prezentate in aceste situatii financiare individuale sub forma de scadere a valorii contabile a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute (3.601.702 lei) pentru proprietatile rezidentiale ce au fost vandute in cursul exercitiului financiar si respectiv ca parte din pierderile de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare (861.033 lei) pentru proprietatile rezidentiale ce se aflau inca in sold la sfarsitul exercitiului financiar.



Nota 26. Impozite

Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	2014	2013
Venit / (Pierdere) din impozitul pe profit amanat	(135.252)	2.194.258
Impozit pe profit	(135.252)	2.194.258

Reconcilierea cotei de impozitare efective

		2014		2013
Rezultat inainte de impozitare		4.226.395		(44.651.878)
Impozitul pe profit calculat utilizand cota de impozitare locala a entitatii	-16%	(676.223)	16%	7.144.300
Cheltuieli si ajustari nedeductibile	-20%	(931.788)	-15%	(6.884.755)
Diferente temporare	-3%	(135.252)	5%	2.194.258
Venituri neimpozabile	43%	1.806.233	0%	1.753
Pierderile anului curent pentru care nu au fost recunoscute creante privind impozitul amanat	-7%	(298.222)	-1%	(403.006)
Recunoasterea unor pierderi fiscale nerecunoscute anterior	0%	-	0%	26.154
Efectul altor elemente	0%	-	0%	115.556
	-3%	(135.252)	-5%	2.194.258

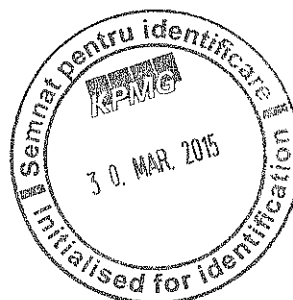
Creante privind impozitul amanat nerecunoscute

Creantele privind impozitul amanat nu au fost recunoscute in ceea ce priveste urmatoarele elemente:

	31 decembrie 2014	31 decembrie 2013
Pierderi fiscale	58.495.926	56.427.482
	58.495.926	56.427.482

Creantele privind impozitul amanat nu au fost recunoscute in ceea ce priveste aceste elemente deoarece nu este probabil ca profituri impozabile viitoare sa fie disponibile Societatii pentru a utiliza beneficiile aferente. Conform legislatiei locale, pierderile fiscale sunt disponibile pentru utilizare timp de 7 ani de la data aparitiei.

Castigurile si pierderile din diferentele de valoare justa aferente investitiilor imobiliare sunt neimpozabile, respectiv nedeductibile in conformitate cu legislatia locala, astfel Societatea a obtinut pierdere fiscala aferenta anului financiar curent.



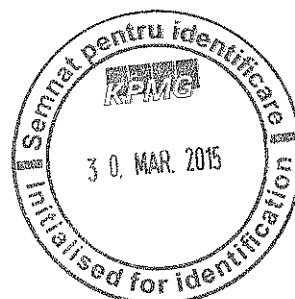
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Note la situatiile financiare individuale intocmite la 31 decembrie 2014
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

Diferente temporare cumulative ce genereaza impozit amanat

	31 decembrie 2014		31 decembrie 2013	
	Diferente temporare cumulative	Datorii/ (creante) privind impozitul amanat	Diferente temporare cumulative	Datorii/ (creante) privind impozitul amanat
Imobilizari corporale	(1.459.044)	(233.447)	(1.381.094)	(220.975)
Investitii imobiliare	97.468.544	15.594.967	97.468.544	15.594.967
Active financiare	(5.086.125)	(813.780)	(5.086.125)	(813.780)
Creante comerciale si alte creante	(3.489.156)	(558.265)	(4.156.700)	(665.072)
Stocuri	(6.116.950)	(978.712)	(6.437.781)	(1.030.045)
	81.317.269	13.010.763	80.406.844	12.865.095

Miscari in soldurile impozitului amanat

				Sold la 31 decembrie		
	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut in rezultatul curent	Recunoscut in alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
2014						
Imobilizari corporale	(220.975)	(22.888)	10.416	(233.447)	233.447	-
Investitii imobiliare	15.594.967	-	-	15.594.967	-	15.594.967
Active financiare	(813.780)	-	-	(813.780)	813.780	-
Creante comerciale si alte creante	(665.072)	106.807	-	(558.265)	558.265	-
Stocuri	(1.030.045)	51.333	-	(978.712)	978.712	-
(Creante)/ datorii fiscale nete	12.865.095	135.252	10.416	13.010.763	2.584.204	15.594.967
2013						
Imobilizari corporale	326.732	(371.933)	(175.774)	(220.975)	220.975	-
Investitii imobiliare	14.610.032	984.935	-	15.594.967	-	15.594.967
Active financiare	-	(813.780)	-	(813.780)	813.780	-
Creante comerciale si alte creante	-	(665.072)	-	(665.072)	665.072	-
Stocuri	298.363	(1.328.408)	-	(1.030.045)	1.030.045	-
(Creante)/ datorii fiscale nete	15.235.127	(2.194.258)	(175.774)	12.865.095	2.729.872	15.594.967



Nota 27. Instrumente financiare - Valori juste si gestionarea riscului

(a) Clasificari contabile si valori juste

Urmatorul tabel arata valorile contabile si cele juste ale activelor si datoriilor financiare, inclusiv nivelele lor in ierarhia valorii juste. Acest tabel nu include valorile juste ale activelor si datoriilor financiare ce nu sunt evaluate la valoarea justa, daca valorile contabile ale acestora sunt o aproximatie rezonabila a valorilor juste.

Nota	31 decembrie 2014		31 decembrie 2013	
	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare
	contabila	justa	contabila	justa
		Nivel 2		Nivel 2
Active financiare nefiind evaluate la valoarea justa				
Creante comerciale si alte creante	14	28.363.424	28.363.424	28.393.280
Numerar si echivalente de numerar	15	3.464.726	4.543.781	
		31.828.150	32.937.061	
Datorii financiare nefiind evaluate la valoarea justa				
Imprumuturi	17	36.749.543	59.632.807	60.909.786
Datorii comerciale si alte creante	18	23.720.009	15.090.988	
		60.469.552	74.723.795	

Valorile juste ale imprumuturilor au fost calculate prin tehnica valorii actualizate a fluxurilor de numerar.

Ratele dobanzilor utilizate la actualizarea fluxurilor estimate de numerar sunt bazate pe ratele dobanzilor medii pe piata pentru credite noi acordate societatilor nefinanciare, cu valoarea peste 1 milion euro, cu rata dobanzii variabila sau cu perioada initiala fixa a ratei dobanzii mai mica sau egala cu 1 an, la data raportarii (Sursa: www.bnro.ro):

	31 decembrie 2014	31 decembrie 2013
Imprumuturi	5,06%	5,85%

(b) Gestionarea riscului financiar

Societatea este expus la urmatoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

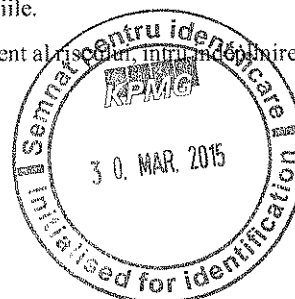
- riscul de credit
- riscul de lichiditate
- riscul de piata

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

Societatea nu are angajamente formale pentru a combate riscurile financiare. In ciuda inexistentei angajamentelor formale, riscurile financiare sunt monitorizate de catre conducerea executiva a Societatii, punandu-se accent pe nevoile acesteia pentru a compensa eficient oportunitatile si amenintarile.

Politicele Societatii 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 Societatii. Societatea, prin standardele si procedurile sale de instruire si conducere, sa dezvolte un mediu de control ordonat si constructiv, in cadrul caruia toti angajatii isi inteleg rolurile si obligatiile.

Societatea are in vedere gestionarea riscurilor in cadrul unui sistem integrat de management al riscurilor, intru indeplinirea cerintelor Bursei de Valori Bucuresti (Codul de guvernanta corporativa).



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 Societatii.

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

	Nota	31 decembrie 2014	31 decembrie 2013
Creante comerciale si alte creante	14	28.363.424	28.393.280
Numerar si echivalente de numerar	15	3.464.726	4.543.781
		31.828.150	32.937.061

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 acesti factori influenteaza riscul de credit.

Societatea a stabilit o politica de credit conform careia fiecare client nou este analizat individual din punct de vedere al bonitatii inainte de a ii fi oferite conditiile de plata standard ale Societatii. Analiza efectuata de Societate include evaluari externe, daca sunt disponibile, si, in unele cazuri, referinte furnizate de banci.

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

Societatea stabileste o ajustare pentru depreciere care reprezinta estimarile sale cu privire la pierderile din creante comerciale, alte creante si investitii (vezi Nota 7 (g)).

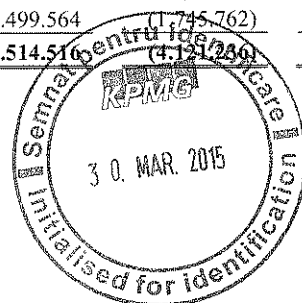
Expunerea maxima la riscul de credit aferenta creantelor comerciale si altor creante la data raportarii in functie de regiunea geografica a fost:

	31 decembrie 2014	31 decembrie 2013
Romania	28.363.424	28.393.280
	28.363.424	28.393.280

Pierderi din depreciere

Situatia vechimii creantelor la data raportarii a fost:

	31 decembrie 2014			31 decembrie 2013		
	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea contabila	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea contabila
Neajunse la scadenta	20.219.462	(2.823.275)	17.396.187	19.938.340	(2.333.477)	17.604.863
Restante intre 1-30 zile	254.713	(10.959)	243.754	251.172	(9.798)	241.374
Restante intre 31-90 zile	222.009	(9.552)	212.457	218.922	(8.540)	210.382
Restante intre 91-120 zile	225.545	(9.704)	215.841	222.409	(8.676)	213.733
Restante intre 121-365 zile	389.525	(16.758)	372.767	384.109	(14.983)	369.126
Restante mai mari de un an	11.661.702	(1.739.284)	9.922.418	11.499.564	(1.745.762)	9.753.802
	32.972.956	(4.609.532)	28.363.424	32.514.516	(4.121.280)	28.393.280



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Note la situatiile financiare individuale intocmite la 31 decembrie 2014
 (Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

Miscarea provizionul pentru deprecierea creantelor comerciale si alte creante pe parcursul anului dupa a fost dupa cum urmeaza:

Sold la 1 ianuarie 2014	5.277.074
Reluari ale pierderilor din depreciere	(1.998.377)
Pierderi din depreciere recunoscute	1.330.835
Sold la 31 decembrie 2014	<u>4.609.532</u>

Partea ramasa din pierderile din depreciere la 31 decembrie 2014 este aferenta unui numar de clienti care au indicat ca nu se anticipeaza ca vor avea capacitatea sa achite sumele datorate in principal din cauza conditiilor economice.

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

Numerar si echivalente de numerar

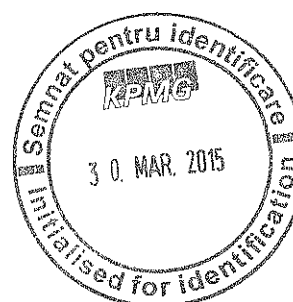
La 31 decembrie 2014, Societatea a detinut numerar si echivalente de numerar in suma de 3.464.726 lei (31 decembrie 2013: 4.543.781 lei), reprezentand expunerea maxima la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul si echivalentele de numerar sunt mentinute cu banci si institutii financiare din Romania.

Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul ca Societatea sa intampine dificultati in indeplinirea obligatiilor asociate datoriilor financiare care sunt decontate in numerar sau prin transferul altui activ financiar. Abordarea Societatii 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 Societatii.

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

		Fluxuri de numerar contractuale					
	Valoare contabila	Total	mai puțin de o luna	intre 1 și 6 luni	intre 6 și 12 luni	intre 1 și 2 ani	intre 2 și 5 ani
31 decembrie 2014							
Imprumuturi	36.749.543	38.819.801	3.019.530	4.449.141	6.560.588	15.943.188	8.847.354
Datorii comerciale si alte datorii	23.720.009	23.720.009	-	-	-	-	-
	<u>60.469.552</u>	<u>62.539.810</u>	<u>3.019.530</u>	<u>4.449.141</u>	<u>6.560.588</u>	<u>15.943.188</u>	<u>8.847.354</u>
31 decembrie 2013							
Imprumuturi	59.632.807	63.492.910	2.506.594	3.523.145	7.871.046	15.948.186	33.643.939
Datorii comerciale si alte datorii	15.090.988	15.090.988	15.090.988	-	-	-	-
	<u>74.723.795</u>	<u>78.583.898</u>	<u>17.597.582</u>	<u>3.523.145</u>	<u>7.871.046</u>	<u>15.948.186</u>	<u>33.643.939</u>



Riscul de piata

Riscul de piata este riscul ca variatia preturilor pietei, cum ar fi cursul de schimb valutar, rata dobanzii si pretul instrumentelor de capitaluri proprii, sa afecteze veniturile Societatii sau valoarea instrumentelor financiare detinute. Obiectivul gestionarii riscului de piata este acela de a gestiona si controla expunerile la riscul de piata in cadrul unor parametri acceptabili si in acelasi timp de a optimiza rentabilitatea investitiilor.

Riscul valutar

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

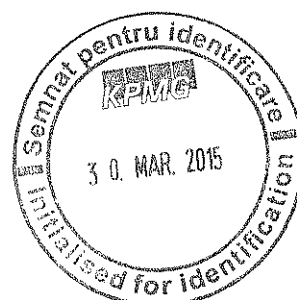
Rezumatul datelor cantitative prind expunerea Societatii la riscul valutar raportat conducerii Societatii in baza politicii de gestionare a riscului este urmatorul:

	EUR	USD	RON	Total
31 decembrie 2014				
Active monetare				
Creante comerciale si alte creante	-	-	28.363.424	28.363.424
Numerar si echivalente de numerar	1.201.676	330	2.262.720	3.464.726
	1.201.676	330	30.626.144	31.828.150
Datorii monetare				
Imprumuturi	30.470.033	-	6.279.510	36.749.543
Datorii comerciale si alte datorii	-	-	23.720.009	23.720.009
	30.470.033		29.999.519	60.469.552
Expunerea neta	(29.268.357)	330	626.625	(28.641.402)
31 decembrie 2013				
Active monetare				
Creante comerciale si alte creante	-	-	28.393.280	28.393.280
Numerar si echivalente de numerar	1.218.188	294	3.325.299	4.543.781
	1.218.188	294	31.718.579	32.937.061
Datorii monetare				
Imprumuturi	59.632.807	-	-	59.632.807
Datorii comerciale si alte datorii	37.456	-	15.053.532	15.090.988
	59.670.263	-	15.053.532	74.723.795
Expunerea neta	(58.452.074)	294	16.665.047	(41.786.734)

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

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

	31 decembrie 2014	Mediu pentru 2014	31 decembrie 2013	Mediu pentru 2013
EUR 1	4,4821	4,4446	3,2551	3,3277
USD 1	3,6868	3,3492	4,4847	4,4189
GBP 1	5,7430	5,5136	5,3812	5,2056



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Note la situatiile financiare individuale intocmite la 31 decembrie 2014
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

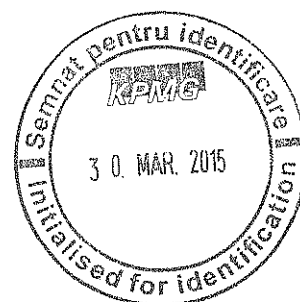
Analiza de senzitivitate

O deprecieri cu 10% a leului fata de urmatoarele monede straine la 31 decembrie 2014 si 31 decembrie 2013 ar fi crescut profitul cu sumele indicate mai jos. Aceasta analiza este bazata pe variatiile cursurilor de schimb valutar pe care Societatea le considera posibile in mod rezonabil la sfarsitul perioadei de raportate. Aceasta analiza presupune ca toate celelalte variabilele, in mod particular ratele de dobanda raman constante si se ignora orice impact al vanzarilor si achizitiilor preconizate. Analiza a fost realizata in acelasi mod pentru 2013, cu diferenta ca la acea data au fost utilizate alte variatii posibile in mod rezonabil ale cursurilor de schimb valutar, dupa cum este indicat mai jos.

	31 decembrie 2014			31 decembrie 2013		
	Valoare contabila	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabila	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active si datorii monetare						
USD	330	(33)	33	294	29	(29)
EUR	(29.268.357)	2.926.836	(2.926.836)	(58.452.075)	(5.845.208)	5.845.208
Impact	(29.268.027)	2.926.803	(2.926.803)	(58.451.781)	(5.845.178)	5.845.178

Riscul de rata a dobanzii

	31 decembrie 2014				31 decembrie 2013			
	Valoare contabila	Rata variabila	Rata fixa	Nepurtatoare de dobanda	Valoare contabila	Rata variabila	Rata fixa	Nepurtatoare de dobanda
Active monetare								
Creante comerciale si alte creante	28.363.424	-	-	28.363.424	28.393.280	-	-	28.393.280
Numerar si echivalente de numerar	3.464.726	-	792.548	2.672.178	4.543.781	-	2.856.219	1.687.562
	31.828.150	-	792.548	31.035.602	32.937.061	-	2.856.219	30.080.842
Datorii monetare								
Imprumuturi	36.749.543	34.508.493	2.241.050	-	59.632.807	55.515.853	4.116.954	-
Datorii comerciale si alte datorii	23.720.009	-	-	23.720.009	15.090.988	-	-	15.090.988
	60.469.552	34.508.493	2.241.050	23.720.009	74.723.795	55.515.853	4.116.954	15.090.988



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Note la situatiile financiare individuale intocmite la 31 decembrie 2014
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

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

	Valoare contabila	
	31 decembrie 2014	31 decembrie 2013
Instrumente cu rata fixa		
Active financiare	792.548	2.856.219
Datorii financiare	2.241.050	4.116.954
	(1.448.502)	(1.260.735)
Instrumente cu rata variabila		
Datorii financiare	34.508.493	55.515.853
	34.508.493	(55.515.853)

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

Societatea nu contabilizeaza active si datorii financiare cu rata de dobanda fixa la valoare justa prin contul de profit sau pierdere si nu desemneaza instrumente financiare derivate (swap-uri pe rata dobanzii) ca instrumente de acoperire a riscurilor in cadrul unui model de contabilizare a operatiunilor de acoperire a valorii juste impotriva riscurilor. Prin urmare, o modificare a ratelor de dobanda la data raportarii nu ar afecta contul de profit sau pierdere.

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

O modificare a ratelor de dobanda cu 100 puncte de baza la data raportarii ar fi determinat cresterea sau descresterea capitalurilor proprii si a profitului sau pierderii cu 345.085 lei (2012: 555.159 lei). Aceasta analiza presupune ca toate celelalte variabile, in mod particular cursurile de schimb valutar, raman constante.

Nota 28. Leasing operational

Leasing in calitate de locatar

Societatea are inchiriat in leasing operational sediul social. Contractul de leasing este incheiat pana la 31 decembrie 2018, cu optiunea de reinnoire dupa aceasta data. Ratele de leasing sunt majorate in fiecare an pentru a reflecta nivelul chiriilor pe piata.

Contractul de leasing a fost initiat in urma cu mai multi ani. Societatea a concluzionat ca acest contract este un contract de leasing operational, luand in considerare ca durata lui este relativ scurta comparativ cu durata de viata economica a cladirii, iar valoarea actualizata a platilor minime de leasing este nesemnificativa cu valoarea activului inchiriat.

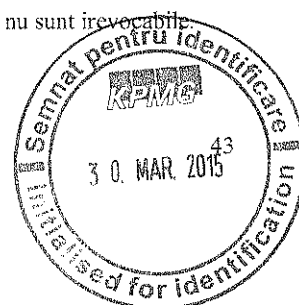
In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2014, o suma de 2.157.704 lei a fost recunoscuta ca si cheltuiala in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global pentru contractele de leasing operational (2013: 2.066.259 lei).

La sfarsitul perioadei de raportare, ratele minime viitoare irevocabile de leasing operational sunt datorate dupa cum urmeaza:

	31 decembrie 2014	31 decembrie 2013
Mai putin de un an	1.867.602	1.832.045
Intre un an si cinci ani	5.829.922	7.701.990
	7.697.524	9.534.035

Leasing in calitate de locator

Societatea cedeaza in leasing operational o parte din investitiile sale imobiliare. Contractele de inchiriere nu sunt irevocabile.



In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2014, o suma de 1.345.214 lei a fost recunoscuta ca venit din chirii (2013: 1.613.923 lei). Cheltuielile cu utilitatile aferente proprietatilor inchiriate sunt incluse in totalul cheltuielilor cu utilitatile aferente proprietatilor locuite, in suma totala de 2.778.621 lei in 2014 (2013: 3.262.874 lei). Aceste costuri au fost integral refacturate chiriei si proprietarilor cu marja, Societatea obtinand venit din refacturari in suma de 3.031.950 lei in 2014 (2013: 3.448.306 lei). Toate aceste elemente se regasesc ca pozitii individuale in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global.

Nota 29. Angajamente de capital

La 31 decembrie 2014, Societatea are angajamente de capital contractate in suma de 4.205.601 lei.

Nota 30. Active si datorii contingente

Litigii

La data acestor situatii financiare individuale, Societatea era implicata in 80 litigii in curs. In 35 dintre acestea Societatea are calitatea de reclamant sau parte care contesta, iar in 45 dintre acestea Societatea are calitatea de parat.

Conducerea analizeaza periodic situatia litigiilor in curs, iar in urma consultarii cu reprezentantii sai legali decide necesitatea crearii unor provizioane pentru sumele implicate sau a prezentarii acestora in situatiile financiare individuale.

Avand in vedere informatiile existente, conducerea Societatii considera ca nu exista litigii in curs semnificative, cu exceptia litigiilor descrise mai jos.

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

Societatea si una dintre filiale sale (Clearline Development and Management SRL) sunt parti in doua dosare in care contraparte este CLC. Societatea si subsidiara sa solicita sume provenite din investitiile realizate de catre Societate si subsidiara sa pentru realizarea proiectului Lomb la care CLC nu a aportat terenul, astfel Societatea aflandu-se in situatia in care proiectul, si venituri ce pot fi dobandite de pe urma acestuia, nu mai pot fi realizate.

Pe rolul Tribunalului Comercial Cluj a fost inregistrat dosarul 79/1285/2012 in baza caruia Societatea solicita rezilierea contractului-cadru nr. 55423/04.07.2007 incheiat intre CLC si Societate. In plus, Societatea solicita despagubiri evaluate provizoriu la suma de 4.008.222 lei si respectiv dobanzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului pana la achitarea efectiva a sumelor.

Pe rolul Tribunalului Comercial Arges a fost inregistrat dosarul 1032/1259/2012 in baza caruia subsidiara Societatii, Clearline Development and Management SRL, solicita CLC la plata de despagubiri estimate provizoriu la suma de 17.053.000 lei si dobanzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului pana la data formularii cererii de chemare in judecata, in suma estimata de 500.000 lei.

Societatea si subsidiara sa au inregistrat aceste lucrari efectuate in categoria *Stocuri*. Pana la data aprobarii acestor situatii financiare individuale, instantele au dispus pregatirea unor expertize tehnice de urbanism prin care s-a determinat valoarea investitiilor efectuate de catre Societate si subsidiara sa. Pe baza primelor expertize efectuate, atat subsidiara Societatii, cat si Societatea, au inregistrat pierderi din depreciere a stocurilor pana la valorile stabilite prin expertizele deja efectuate, fara a inregistra active contingente.

La termenul din 19 martie 2014, Tribunalul Comercial Cluj a dispus refacerea expertizei tehnice in specialitatea urbanism pentru a se clarifica divergentele aparute in opiniile expertilor anteriori. La termenul din 11 februarie 2014, Tribunalul Comercial Arges a constatat ca expertul tehnic a raspuns doar partial la obiectiunile formulate de catre CLC, motiv pentru care a dispus amanarea cauzei pana cand expertiza tehnica va raspunde tuturor cerintelor.

La urmatoarele termene stabilite la Tribunalul Comercial Arges din 15 aprilie 2014, 22 aprilie 2014, 9 septembrie 2014 si 13 ianuarie 2015, s-a amanat cauza intrucat expertii tehnici desemnati au solicitat timp aditional finalizarii expertizelor. La urmatoarele termene stabilite la Tribunalul Comercial Cluj din 30 aprilie 2014, 11 iunie 2014, 3 septembrie 2014, 29 octombrie 2014 si 19 ianuarie 2015, s-a amanat cauza intrucat expertii tehnici desemnati au solicitat timp aditional finalizarii expertizelor.

Urmatoarele infatisari sunt stabilite pentru 11 mai 2015 la Tribunalul Comercial Cluj si respectiv 5 mai 2015 la Tribunalul Comercial Arges. Conducerea Societatii nu se asteapta la modificari esentiale in rezultatele contraexpertizei care ar putea avea un impact semnificativ asupra valorii recuperabile ale stocurilor.



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Note la situatiile financiare individuale intocmite la 31 decembrie 2014

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

- b) SC Summa SA (redenumita ulterior in SC Floreasca Construction SA, care la randul este radiata la data raportarii, activele acestei de la Societate fiind transferate societatii Brooklyn Property Management SRL) (in continuare mentionat ca „Constructorul”)

Pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia IV – Civila si Sectia VI – Comerciala, au fost inregistrate patru dosare (nr. 23619/3/2009*, 45886/3/2009, 32874/3/2010 si respectiv 63835/3/2011) in care Societatea si Constructorul sunt parti.

Dosarul nr. 45886/3/2009 are ca obiect restituirea de la Societate catre Constructorului a contravalorii unei scrisori de garantie bancara in suma de 317.422,39 EUR, pe motiv ca Societatea a executat aceasta garantie in mod abuziv. Acest dosar este suspendat din anul 2010 pana la solutionarea dosarului 23619/3/2009*. Societatea nu a considerat necesara provizionarea acestei sume in situatiile financiare individuale intrucat, in urma consultarilor cu avocatii Societatii, exista precedent juridic intr-o situatie similara, aplicarea caruia i-ar fi favorabila Societatii.

Dosarul 23619/3/2009* reprezinta o actiune in constatare a inexistentei dreptului Constructorului de a primi de la Societate penalitati de intarziere la plata a drepturilor Constructorului reiesite din contractele de prestari servicii incheiate anterior intre cele doua parti. Suma penalitatilor solicitate de catre Constructor si contestate de catre Societate este de 7.602.447 lei. Acest dosar reprezinta contestarea Societatii asupra drepturilor Constructorului la aceste penalitati. Sumele contestate sunt incluse in sumele solicitate de catre Constructor in dosarul 3274/3/2010. Toate termenele din acest dosar din cursul anilor 2014 si 2015, pana la 13 februarie 2015, au dispus amanarea cauzei. Urmatoarea infatisare este programata pentru 27 martie 2015.

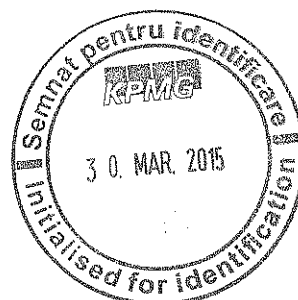
Dosarul 32874/3/2010 are ca obiect pretentiile Constructorului de la Societate pentru recuperarea unei sume de 9.138.140 lei reprezentand lucrari executate si neplatite (3.483.960 lei) si penalitati de intarziere aferente, calculate pana la data introducerii cererii (5.654.180 lei). Acest dosar este suspendat pana la solutionarea dosarului 23619/3/2009*.

Dosarul 63835/3/2011 are ca obiect deschiderea procedurii de insolventa a Floreasca Construction SA, fosta Summa Romania. Ca urmare a solutionarii irevocabile a acestei spete, Societatea este inscrisa in tabelul definitiv consolidat al creantelor cu intreaga creanta solicitata in suma de 13.442.674 lei, reprezentand penalitati calculate ca urmare a realizarii obligatiilor contractuale cu intarziere si/sau defectuos. Aceasta creanta va fi opusa cu titlu de compensatie cesionarului Brooklyn Property Management in dosarele descrise mai sus.

Astfel, in relatia contractuala dintre Societate si Constructor, urmatoarele sunt relevante:

- sume a fi achitate de catre Societate in cazul in care litigiile nu vor fi solutionate favorabil: 10.561.682 lei, din care sume inregistrate si prezentate in aceste situatii financiare individuale: 5.153.623 lei;
- sume a fi incasate de catre Societate sau compensate cu sumele de plata in cazul in care tabelul definitiv consolidat al creantelor ramane neschimbat: 13.442.674 lei, din care sume inregistrate si prezentate in aceste situatii financiare individuale: 8.205.266 lei (a se vedea Nota 14).

Din cauza complexitatii spetelor descrise mai sus, avocatii implicati in solutionarea acestora nu au putut sa evalueze sansele de castig ale Societatii. Totusi, conducerea Societatii considera ca sumele inregistrate si prezentate in aceste situatii financiare individuale respecta cerintele standardelor in vigoare, expunerea Societatii din penalitatile solicitate la plata fiind minimizata ca urmare a acceptarii definitive a creantelor Societatii in tabelul definitiv consolidat al creantelor.



c) Agentia Nationala de Administrare Fiscala (in continuare „ANAF”)

Pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia I – Penală, a fost inregistrat dosarul cu nr. 60772/3/2011, in baza caruia ANAF a chemat in judecata Societatea in calitate de succesor in drepturi al partilor responsabile civilmente, SC Fondamento Forte SRL si SC Patagonia Invest SRL, inculpat fiind Stegaru Ruxandra Maria. Obiectul dosarului il constituie infractiune de evaziune fiscala, comisa prin urmatoarele actiuni:

- vanzarea de catre SC SQRW Development (RO) SRL (administrata la momentul savarsirii infractiunii de catre inculpata Stegaru Ruxandra Maria si lichidata la data raportarii) catre SC Fondamento Forte SRL si SC Patagonia Invest SRL, ca prima operatiune de ascundere a sursei impozabile;
- cesiunea partilor sociale ale catre SC Fondamento Forte SRL si SC Patagonia Invest SRL catre Societate, ca operatiune accesorie de ascundere a sursei impozabile.

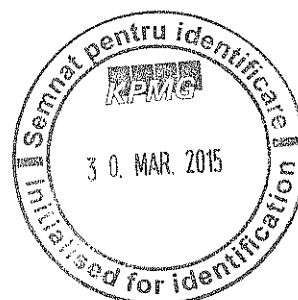
Cuantumul estimat al prejudiciului este de 16.500.000 lei. Natura penala a cauzei, precum si faptul ca Societatea participa in acest caz in calitate de succesor in drepturi al partilor responsabile civilmente, nu permit avocatilor implicati in solutionarea cazului sa evalueze sansele de castig, sau sa estimeze suma prejudiciului ce i-ar reveni de achitat Societatii. Cu toate acestea, Societatea a creat un provizion in marime de 1.920.000 lei, reprezentand TVA-ul estimat aferent valorii activelor vandute de catre SC SQRW Development (RO) SRL, conform celei mai recente expertize tehnice depusa ca proba la dosar.

La infatisarile programate pentru 14 martie 2014, 7 aprilie 2014, 11 aprilie 2014, 16 aprilie 2014, 17 aprilie 2014, 9 mai 2014, 16 mai 2014, 22 mai 2014, 22 august 2014, 12 septembrie 2014, 26 septembrie 2014, 10 octombrie 2014 si 20 octombrie 2014 cauza a fost amanata pentru diferite motive invocate de catre parti: a permite expertului tehnic sa raspunda la intrebarile formulate de catre parti, astfel expertiza tehnica nefiind inca omologata, judecarea cererii de recuzare a judecatorului, schimbarea expertului tehnic desemnat, modificarea onorariilor solicitate de catre expertul tehnic etc.

La termenul din 22 octombrie 2014, se stabileste un nou obiectiv al expertizei tehnice: determinarea diferentei dintre obligatiile fiscale (impozit pe profit si TVA) ale SC SQRW Development (RO) SRL catre bugetul de stat generate prin vanzarea terenurilor catre societatile SC Fondamento Forte SRL si SC Patagonia Invest SRL, in conformitate cu rapoartele de expertiza depuse de expertii tehnici nominalizati in termenele anterioare.

La infatisarile programate pentru 24 octombrie 2014, 7 noiembrie 2014, 21 noiembrie 2014 si 19 decembrie 2014 se amana cauza pentru efectuarea expertizei contabile. La termenul din 16 ianuarie 2015, se amana cauza pentru a permite partilor studierea raportului de expertiza contabila depusa la dosar si pentru formularea obiectiunilor. La termenul din 30 ianuarie 2015, se amana cauza pentru ca expertul contabil sa poataraspunde obiectiunilor formulate de catre parti. La termenul din 16 februarie 2015 se dispune amanarea cauzei pana la efectuarea unui supliment la raportul de expertiza contabila, ca urmare a obiectiunilor formulate. La termenul din 13 martie 2015 s-a dispus amanarea cauzei pentru a da partilor posibilitatea sa ia la cunostinta suplimentul la raportul de expertiza.

Urmatoarea infatisare a fost programata pentru 10 aprilie 2015.



d) Consiliul Local al municipiului Oradea – Municipiul Oradea (in continuare „CLO”)

Pe rolul Tribunalului Oradea, Sectia a II-a Civila, de contencios administrativ si fiscal, a fost inregistrat dosarul 9297/111/2010 ce are ca obiect actiunea promovata de CLO impotriva Societatii prin care Societatii ii este solicitata la plata suma de 1.487.002 EUR, reprezentand penalitati in baza contractului de asociere in participatiune incheiat intre parti.

Prin contractul de asociere in participatiune mentionat mai sus, partile si-au asumat obligatii contractuale corelative, printre care se numara obligatia Societatii de a preda locuintele construite in termen de 1.200 zile. Nu s-a dovedit si nici nu exista un act constatatator care sa arate ca obligatia executarii constructiilor nu a fost indeplinita la scadenta. De asemenea, CLO se obliga ca, la finalizarea lucrarilor, sa le receptioneze si sa vanda terenurile aferente catre beneficiarii locuintelor.

La 1 august 2008, Societatea finalizase lucrarile, insa CLO a refuzat vanzarea terenurilor catre beneficiari, cu toate ca a luat cunostinta de receptia lucrarilor, prin semnarea proceselor verbale aferente.

In cadrul dosarului, Societatea a solicitat pe cale de cerere reconventionala respingerea cererii de chemare in judecata formulata de CLO ca neintemeiata si obligarea acestuia la plata de daune interese, constand in dobanda legala aferenta pretului pe care Societatea trebuia sa-l incaseze de la clienti pentru locuintele pe care Societatea s-a obligat sa le instraineze in baza contractelor de executie constructie semnate cu acestia.

In cadrul dosarului s-a administrat proba cu expertiza pentru a se determina modul in care au fost executate obligatiile de catre parti (predarea amplasamentului si executia constructiilor). Expertiza a determinat ca Societatea si-a indeplinit obligatiile derivate din contractul de asociere in participatiune.

La solicitarea reclamantului, instanta a incuviintat contraexpertiza, cu trei experti, aceasta fiind inca nefinalizata la data aprobarii acestor situatii financiare individuale.

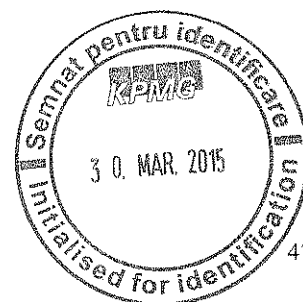
Conducerea Societatii, ca urmare a discutiilor purtate cu avocatii acesteia, a decis neinregistrarea niciunui provizion cu privire la aceasta cauza intrucat prima expertiza acceptata la dosar i-a fost favorabila Societatii. In plus, in cazul in care contraexpertiza nu va concluziona ca Societatea si-a indeplinit obligatiile derivate din contractul de asociere in participatiune, sentinta va putea fi atacata cu recurs.

La termenele stabilite in 3 iunie 2014, 30 septembrie 2014, 25 noiembrie 2014 si 10 februarie 2015, cauza a fost amanat pentru pregatirea raportului de contraexpertiza, pentru luarea acestuia la cunostinta de catre parti si respectiv pentru formularea de obiectiuni.

Umatoarea infatisare a fost programata pentru 7 aprilie 2015 cand se ateapta raspunsul expertilor la obiectiunile formulate de catre parti la raportul de contraexpertiza depus de catre acestia la dosar.

Scrisori de garantie

La 31 decembrie 2014 Societatea are emise scrisori de garantie in valoare de 2.282.743 lei catre furnizori (31 decembrie 2013: 1.123.039 lei).



Nota 31. Partile afiliate

Actionari

Structura actionariatului la 31 decembrie 2014 si 31 decembrie 2013 este prezentata in Nota 16.

Filiarele Societatii

Filiarele Societatii si natura activitatii acestora sunt dupa cum urmeaza:

	<u>Tara de inregistrare</u>	<u>Natura activitatii</u>	<u>31 decembrie 2014</u>	<u>31 decembrie 2013</u>
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	√	√
Actual Invest House SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	√	√
Intop Construction SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	- *	- *
Destiny Wheel SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	- ***	√
Milenium Consult Invest 2002 SRL	Romania	Management si consultanta pentru afaceri	- ***	√**

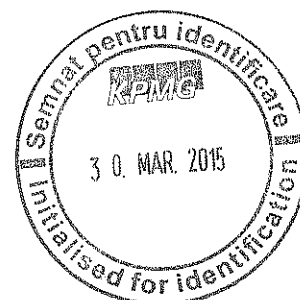
* in cursul anului 2013, Intop Construction SRL a fuzionat cu Clearline Development and Management SRL

** in cursul anului 2013, Milenium Consult Invest 2002 SRL a fost reorganizata din societate pe actiuni (SA) in societate cu raspundere limitata (SRL)

*** in cursul anului 2014, Milenium Consult Invest 2002 SRL si Destiny Wheel SRL au fost dizolvate

Tranzactii cu parti afiliate

	<u>Valoarea tranzactiilor pentru anul incheiat la 31 decembrie</u>		<u>Sold la 31 decembrie</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Vanzare de bunuri si servicii				
Filiiale				
Actual Invest House	27.385	4.246	31.662	-
Clearline Development and Management	7.191	8.150	19.074	993.155
Millenium Consult Invest	1.463	12.519		364.940
Destiny Wheel	2.500	6.000		2.471
	<u>38.539</u>	<u>30.915</u>	<u>50.736</u>	<u>1.360.566</u>



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Note la situatiile financiare individuale intocmite la 31 decembrie 2014
 (Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	Valoarea tranzactiilor pentru anul incheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
	2014	2013	2014	2013
Achizitii de bunuri si servicii				
Filiale				
Actual Invest House	34.705	8.228	44.178	400.287
Clearline Development and Management	-	151	699	699
Millenium Consult Invest	-	247.459	-	316.558
Destiny Wheel	28.500	23.800	-	-
	63.205	279.638	44.877	717.544

	Sold la 31 decembrie	
	2014	2013
Imprumuturi acordate		
Filiale		
Clearline Development and Management	1.130.338	1.130.338
Provizion pentru deprecierea imprumutului catre Clearline Development and Management	-	(1.128.838)
Millenium Consult Invest	-	50.000
	1.130.338	51.500

Imprumuturi primite		
Actionari		
Iaciu Gheorghe	2.241.050	4.036.230
Dobanda aferenta	16.059	80.725
	2.257.109	4.116.955

Tranzactii cu personalul cheie de conducere

Remunerarea personalului cheie de conducere cuprinde salarii si contributii (contributii sociale si medicale, contributii de somaj si alte contributii asemanatoare). Conducerea Societatii este angajat pe baza contractuala, dupa cum este prezentat in Nota 22.

Nota 32. Rezultatul pe actiune

	2014	2013
Profitul / Pierderea perioadei	4.091.143	(42.020.208)
Numarul de actiuni ordinare la inceputul si sfarsitul perioadei	277.866.574	197.866.574
Rezultat de baza pe actiune (lei/ actiune)	0,01	(0,21)

Nota 33. Evenimente ulterioare

Conducerea Societatii nu considera ca exista evenimente ulterioare 31 decembrie 2014 pana la data aprobarii acestor situatii financiare individuale care ar necesita prezentarea sau ajustarea lor.

