

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

SITUATII FINANCIARE INDIVIDUALE

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2017**

**Intocmite in conformitate cu
Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016
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:**PAGINA:**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	1 - 5
SITUATIA INDIVIDUALA A POZITIEI FINANCIARE	6 - 7
SITUATIA INDIVIDUALA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	8 - 9
SITUATIA INDIVIDUALA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII	10 - 11
SITUATIA INDIVIDUALA A FLUXURILOR DE TREZORERIE	12 - 13
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE	14 - 68



Deloitte Audit S.R.L.
Șos Nicolae Titulescu nr. 4-8
Intrarea de est,
Etajul 2-zona Deloitte și etajul 3
Sector 1, 011141, București
România

Tel.: +40 21 222 16 61
Fax: +40 21 222 16 60
www.deloitte.ro

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,
S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
București, România

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare ale Societății S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. („Societatea”), cu sediul social în București, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 1553483, care cuprind situația poziției financiare la data de 31 decembrie 2017 și situația rezultatului global, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.
2. Situațiile financiare la 31 decembrie 2017 se identifică astfel:

• Activ net / Total capitaluri proprii:	431.854.275 RON
• Profitul net al exercițiului finanțier:	52.306.703 RON
3. În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative, poziția finanțieră a Societății la data de 31 decembrie 2017 și performanța sa finanțieră și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Finanțieră adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare.

Baza pentru opinie

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea "Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspectele cheie de audit

5. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniiei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte.

Aspect cheie al auditului	Cum a abordat auditul nostru aspectul
<p>Evaluarea investițiilor imobiliare</p> <p>Conform notel 11 la situațiile financiare individuale, Societatea deține investiții imobiliare înregistrate la o valoare de 193,342,626 lei la 31 decembrie 2017. Investițiile imobiliare sunt reprezentate în principal de terenuri.</p> <p>Societatea aplică modelul valorii juste ulterior evaluării inițiale. Valoarea justă a investițiilor imobiliare este determinată pe baza evaluărilii efectuate de un evaluator independent cu experiență în domeniul. Orice modificări în valoarea justă sunt recunoscute în contul de profit și pierdere. Metoda de evaluare folosită de evaluatorul independent include date obținute din diverse surse, în funcție de tipul de activ, și implică judecăți și numeroase estimări.</p> <p>Datorită semnificației estimărilor și judecărilor pe care le implică o evaluare în acest domeniu și având în vedere valoarea ridicată a investițiilor imobiliare, considerăm că evaluarea investițiilor imobiliare constituie un aspect cheie al auditului.</p>	<p>Procedurile noastre de audit cu privire la evaluarea de către conducere a investițiilor imobiliare au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - evaluarea competențelor, a capabilităților și obiectivitățil evaluatorilor externi; - evaluarea metodologilor aplicate și adevararea ipotezelor cheie pe baza cunoștințelor noastre în domeniul imobiliar și apelând la experți interni în evaluare; - efectuarea unei analize de sensibilitate cu privire la prețurile din piață ale unor active similare din același domeniu; și - verificarea corectitudinii recunoașterii în situațiile financiare a ajustărilor de valoare justă și a adevarării prezentării în situațiile financiare în conformitate cu standardele IFRS aplicabile. <p>Valorile terenurilor sunt stabilite prin metoda comparativă. Discuțiile noastre cu membrii conducerii s-au axat pe alegerea activelor comparabile și pe ajustările aplicate. Evaluarea poate fi ușor influențată de alegerea activelor comparabile și de ajustările aplicate. Ipotezele cheie și schimbările din cursul anului sunt prezentate la nota 11, iar noi considerăm că evaluarea investițiilor imobiliare este justificată.</p>
<p>Litigii</p> <p>Facem referire la nota 30 „Active și datorii contingente” din situațiile financiare individuale. Conform acestel note, Societatea este implicat în diverse litigii atât în calitate de reclamant, cât și de părăt.</p> <p>Conducerea Societății analizează periodic stadiul litigiilor în curs și, în urma consultărilor cu reprezentanții săi legali, decide dacă este necesară constituirea de provizioane sau dacă acestea trebuie prezentate în situațiile financiare.</p> <p>Considerăm tratamentul litigiilor un aspect cheie al auditului.</p>	<p>Procedurile noastre de audit cu privire la evaluarea de către conducere a litigiilor au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - transmiterea de scrisori de confirmare către toți avocații externi care oferă servicii de reprezentare în instanță pentru Societate pentru a confirma stadiul fiecărui litigiu și șansele de succes; - pentru fiecare litigiu semnificativ, discuții cu consilierul juridic intern și avocații externi care se ocupă de litigii și evaluarea impactului asupra situațiilor financiare și coroborarea acestora cu evaluarea clientului în acest sens; - discuții cu membrii conducerii cu privire la implicarea în evaluarea periodică a litigiilor în curs și dacă au existat consultări periodice cu consulanții juridici. <p>Considerăm că incertitudinile cu privire la aceste cazuri au fost suficient prezentate.</p>

Deloitte.

Alte informații – Raportul administratorilor

6. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Aceasta fiind prezentate într-un raport separat.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul finanțiar închelat la 31 decembrie 2017, responsabilitatea noastră este să citim acele informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvențe cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul finanțiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul Administratorilor, a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul finanțiar închelat la data de 31 decembrie 2017, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanța pentru situațiile financiare

7. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară / cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare și pentru acel control intern pe care conduceră îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
8. În întocmirea situațiilor financiare, conduceră este responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conduceră fie intenționează să lichideze Societatea sau să opreasă operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare finanțiară al Societății.

Deloitte.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilității reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulat, vor influența decizile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.
11. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca să răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
 - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoile semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
 - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
12. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanța, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
13. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanța o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afecteză independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.
14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanța, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, determinăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Deloitte.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

15. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor/Asociaților la data de 28.04.2017 să audităm situațiile financiare ale S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 Decembrie 2017. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de 1 an, acoperind exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Societății, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu am furnizat pentru Societate serviciile non audit interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Steve Openshaw.

Steve Openshaw, Partener de Audit



*Înregistrat la Camera Auditorilor Finanțari din România
cu certificatul nr. 5469/ 22.03.2018*

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

*Înregistrată la Camera Auditorilor Finanțari din România
cu certificatul nr. 25/25.06.2001*

Sos. Nicolae Titulescu nr. 4- 8, America House, Intrarea de Est,
Etajul 2 - zona Deloitte și Etajul 3, sector 1,
București, România
26 martie 2018

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA INDIVIDUALA A POZITIEI FINANCIARE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	31 decembrie 2017	31 decembrie 2016
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizari corporale	9	8.684.244	6.044.055
Imobilizari necorporale	10	144.339	232.663
Investitii imobiliare	11	193.342.626	136.736.403
Active financiare	12	56.190.196	14.377.226
Creante comerciale si alte creante	14	4.948.961	11.215.815
Total active imobilizate		263.310.366	168.606.162
Active circulante			
Stocuri	13	297.294.269	282.813.138
Creante comerciale si alte creante	14	26.171.573	15.652.318
Cheltuieli in avans		90.403	131.717
Numerar si echivalente de numerar	15	44.515.734	17.432.180
Total active circulante		368.071.979	316.029.353
Total active		631.382.345	484.635.515
CAPITALURI PROPRII SI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	16	277.866.574	277.866.574
Ajustare pentru hiperinflatie (conform IAS 29)		7.463.584	7.463.584
Prime de capital		68.760.070	84.175.480
Rezerva din reevaluare	9	3.024.548	3.137.863
Alte rezerve		8.430.119	5.418.842
Rezultatul reportat - pierdere		14.002.677	(16.895.917)
Profitul net / (pierderea) neta al/(a) perioadei		52.306.703	29.610.138
Total capitaluri proprii		431.854.275	390.776.564
Datorii pe termen lung			
Imprumuturi	17	132.900.915	28.519.089
Datorii comerciale si alte datorii	18	1.028.434	2.863.913
Impozit amanat	26	21.210.395	13.000.347
Total datorii pe termen lung		155.139.744	44.383.349
Datorii curente			
Imprumuturi	17	28.253.125	28.715.491
Datorii comerciale si alte datorii	18	15.811.049	20.753.493
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	19	324.152	6.618
Total datorii curente		44.388.326	49.475.602
Total datorii		199.528.070	93.858.951
Total capitaluri proprii si datorii		631.382.345	484.635.515

Aceste situatii financiare individuale au fost aprobat de catre conducere la data de 26 martie 2018 si semnate in numele acestora de catre:

Bogdan Oslobceanu
Director General

Juliana Mihaela Urda
Președinte CA

Elisabeta Ion
Director Financiar

Notele atasate fac parte integranta din aceste situatii financiare individuale.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA INDIVIDUALA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE
ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale		109.711.513	144.550.045
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	13	(66.109.484)	(92.022.102)
Profit / (Pierdere) din vanzarea de proprietati rezidentiale		43.602.029	52.527.943
Venituri din inchirieri	28	1.123.429	1.468.822
Venituri din costuri operationale refacturate locatarilor	28	6.781.232	2.715.413
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	28	(3.264.092)	(2.878.913)
Venit net din refacturari		3.517.140	(163.500)
Venituri din vanzarea de investitii imobiliare		170.643	2.189.510
Valoare contabila a investitiilor imobiliare	11	(156.545)	(1.917.666)
Profit / (Pierdere) din vanzarea de investitii imobiliare		14.098	271.844
Venituri din prestari servicii		178.889	29.244
Cheltuieli privind consumabilele	20	(2.441.903)	(2.528.353)
Venituri din capitalizari		-	-
Servicii prestate de terti	21	(13.956.190)	(9.201.795)
Activitate prestată de catre entitate și capitalizată		762.180	
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	22	(10.276.725)	(8.312.244)
Alte venituri operationale	23	1.708.653	1.228.185
Alte cheltuieli operationale	24	(8.367.582)	(3.951.952)
(Cheltuieli)/Venituri rezultate din provizioane pentru litigii	29	-	5.600.147
Alte venituri / (cheltuieli) operationale. net		(32.392.678)	(17.136.767)
Profit / (Pierdere) realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierii si amortizarii		15.864.018	36.968.342
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea		(971.377)	(664.545)
Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitii imobiliare	25	(5.077.335)	(5.643.512)
Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare		(6.048.712)	(6.308.057)
Castiguri / (Pierderi) in valoarea justa a investitiilor imobiliare, net	11	56.762.767	492.053
Profit / (Pierdere) realizat(a) inaintea calcularii dobanzilor si taxelor		66.578.073	31.152.338

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA INDIVIDUALA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE
ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costuri de finantare		(3.636.799)	(1.451.973)
Venituri din dobanzi		847.901	31.336
Diferente de curs valutar		(1.228.126)	63.572
Alte elemente financiare, net		(447.034)	(185.135)
Rezultat financiar		(4.464.058)	(1.542.200)
Profit brut / (Pierdere bruta)		62.114.015	29.610.138
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent (Cheltuiala) / Venit cu impozitul pe profit amanat	26	(1.597.264) (8.210.048)	-
Impozit de profit		(9.807.312)	-
Profitul net / (Pierderea neta) a(I) perioadei		52.306.703	29.610.138
Alte elemente ale rezultatului global			
Elemente ce nu vor fi reclasificate ulterior in profit sau pierdere			
Diferente din reevaluarea imobilizarilor corporale	9	-	25.907
Anularea rezervei din reevaluare pentru activele depreciate	9	-	-
Datorie privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	9. 26	-	-
		25.907	25.907
Alte elemente ale rezultatului global aferente perioadei, dupa impozitare		-	25.907
Total rezultat global aferent perioadei		52.306.703	29.636.045
Rezultat pe actiune			
Rezultat de baza pe actiune (lei/actiune)	32	0.19	0.10

Acstea situatii financiare individuale au fost aprobat de catre conducere la data de 26 martie 2018 si semnate in numele acestora de catre:

Bogdan Oslobceanu
Director General

Iuliana Mihaela Urda
Președinte CA

Elisabeta Ion
Director Financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUATIA INDIVIDUALA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total	Interese fara control	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2017	285.330.158	84.175.480	3.137.363	5.418.842	12.714.221	390.776.564	-	390.776.564
Total rezultat global aferent perioadei								
Pierdere aferenta perioadei								
Alte elemente ale rezultatului global								
Revaluation reserves recognized during the period								
Adjustments from previous year								
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute								
Reclasificari								
Reserve legale constituite								
Anularea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate								
Activ privind impozitul aranjament aferent rezervelor din reevaluare								
Total alte elemente ale rezultatului global								
Total rezultat global aferent perioadei								
Tranzactii cu actionarii inregistrate direct in capitalurile proprii								
Crestere de capital social								
Disposals of subsidiaries								
Acquisition of subsidiaries, without non-controlling interests								
Misuri prin lichidari de subsidiare**								
Dividende distribuite								
Total changes in ownership interests								
Total tranzactii cu actionarii								
Sold la 31 decembrie 2017	285.330.158	68.760.070	3.024.548	8.430.119	66.309.380	431.854.275	-	431.854.275

Aceste situații financiare individuale au fost aprobată de către conducere la data de 26 martie 2018 și semnate în numele acesteia de către:

Bogdan Oslobeanu
Director General

Iuliana Mihaela Urda
Președinte CA

Elisabeta Ion
Director Financiar

Notele atestate fac parte integranta din aceste situatii financiare individuale.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA INDIVIDUALA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total	Interese fara control	Total capitaluri proprii
Capital social	Prime de capital	revaluare	-	-	-	-
Sold la 1 ianuarie 2016	285.330.158	84.175.480	3.190.469	3.859.821	-15.415.410	361.140.518
Total rezultat global aferent perioadei pierdere aferenta perioadei						29.610.138
Alte elemente ale rezultatului global						0
Revaluation reserves recognized during the period						
Adjustments from previous year						
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute						
Reclasificari						
Reserve legale constituite						
Anularea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate						
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare						
Total alte elemente ale rezultatului global	25.908	1.480.507	(1.480.507)	25.908	0	25.908
Total rezultat global aferent perioadei						25.908
Tranzactii cu actionarii inregistrate direct in capitalurile proprii						
Crestere de capital social						
Disposals of subsidiaries						
Acquisition of subsidiaries, without non-controlling interests						
Misari prin lichidari de subsidiare**						
Dividende distribuite						
Total changes in ownership interests						
Total tranzactii cu actionarii						
Sold la 31 decembrie 2016	285.330.158	84.175.480	3.137.864	5.418.841	12.714.221	390.776.564

Aceste situatii financiare individuale au fost aprobat de catre conducere la data de 26 martie 2018 si semnate in numele acestora de catre:

Bogdan Osioceanu
Director General

Elisabeta Ion
Director Financiar

Juliana Mihaela Urda
Președinte CA

Notele atasate fac parte integranta din aceste situatii financiare individuale.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA INDIVIDUALA A FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	2017	2016
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:			
Profitul net / (Pierderea neta) a(I) perioadei		52.306.703	29.610.138
Ajustari pentru:			
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor corporale	9	645.193	564.772
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor necorporale	10	128.513	99.773
Pierderi din deprecierea imobilizarilor corporale, net	9.25	-	(78.536)
Pierderi din deprecierea activelor financiare, net	24	1,900,713	-
Pierderi / (Reluarea pierderilor) din deprecierea stocurilor	25	6.454.675	2.965.096
Pierderi / (Reluarea pierderilor) din deprecierea creantelor comerciale si altor creante	25	328.546	2.768.730
Modificarea valorii juste a investitiilor imobiliare	11	(56.606.223)	(492.053)
Venit din impozitul pe profit amanat	26	9.807.312	
Cheltuieli cu provizioane pentru litigii	29	317.534	(19.821.021)
Costuri de finantare		5.793.012	1.451.973
Venituri din dobanzi		847.901	(31.336)
Diferente de curs valutar		1.235.817	(45.004)
		23,159,697	16.992.533
Modificari in:			
Stocuri		(20.935.806)	(30.765.402)
Creante comerciale si alte creante		(46.355.788)	8.121.746
Datorii comerciale si alte datorii		1.494.032	(4.599.668)
Numerar generat din activitati de exploatare		(65,797,562)	(27.243.324)
Dobanzi platite		(4.861.249)	(1.386.031)
Impozit pe profit platit		(11.648.882)	-
Numerar net din activitati de exploatare		(59,147,996)	(11.636.823)
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:			
Achizitii de imobilizari corporale	9	(5.855.948)	(812.282)
Achizitii de imobilizari necorporale	10	(40.189)	(214.945)
Achizitii de investitii imobiliare		-	(388.933)
Incasari din vanzarea de active financiare		-	
Incasari din vanzarea de investitiilor imobiliare		-	1.917.666
Dobanzi incasate		-	31.336
Incasari din vazarea de imobilizari corporale		669.853	9.735
Numerar net utilizat in activitati de investitii		(2,508,424)	542.578

Notele atasate fac parte integranta din aceste situatii financiare individuale.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Cresterea capitalului social si a primelor de capital		-	-
Incasari / (Plati) din dividende		(11.225.810)	-
Costuri finantare net		-	-
Rambursari ale imprumuturilor		(59.638,470)	-
Alte rezerve		-	-
Trageri din imprumuturi		<u>162,322,114</u>	<u>11.445.577</u>
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare		<u>91,457,834</u>	<u>11.445.577</u>
Cresterea / (descresterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar		<u>27,083,554</u>	<u>351.332</u>
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	15	<u>17,432,180</u>	<u>17.080.848</u>
Efectul variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului		-	-
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	15	<u>44,515,734</u>	<u>17.432.180</u>

Aceste situatii financiare individuale au fost aprobat de catre conducere la data de 26 martie 2018 si semnate in numele acestora de catre:


Bogdan Oslobceanu
 Director General


Iuliana Mihaela Urda
 Presedinte CA


Elisabeta Ion
 Director Financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZA

Societatea pe actiuni Impact Developer & Contractor S.A. ("Societatea") este o societate inregistrata in Romania care ofera solutii rezidentiale complete.

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 2017 si 31 decembrie 2016 este prezentata in Nota 16.

Societatea controleaza mai multe entitati si intocmeste situatii financiare consolidate. Conform prevederilor Legii 24/2017, astfel de entitati sunt obligate sa intocmeasca si situatii financiare individuale.

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

In anii 2016 si 2017, activitatea Impact se conentreaza in jurul unui proiect important: complexul rezidential GREENFIELD din Bucuresti.

1. Capitalul social

Denumita initial SC Impact SA, Societatea a fost infiintata in anul 1991, in temeiul Legii 31/1990. In data de 4 octombrie 2006 Societatea isi muta sediul social din Bucuresti, Sectorul 1, in jud. Ilfov, orasul Voluntari, in cladirea de birouri Construdava. Tot in aceasta data isi schimba si denumirea. Datele de identificare ale societatii sunt:

Denumire: Impact Developer & Contractor Sa

Sediu: Voluntari, Sos. Pipera-Tunari nr. 4C, Centrul de Afaceri Construdava, et. 6, Jud. Ilfov

Punct de lucru / Adresa de corespondenta: Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sos. Bucuresti – Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1, Bucuresti, Sector 1,

Tel.: +40-21-230.75.70/71/72, fax: +40-21-230.75.81/82/83

Inmatriculata la O.R.C. de pe langa T.M.B. sub nr. J 23/1927/2006

C.I.F. RO1553483.

Capitalul social subscris si versat al societatii la 31 Decembrie 2017 este de 277.866.574 lei.

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 1 vot pentru fiecare actiune in cadrul intalnirilor Societatii.

Structura sintetica consolidata a detinatorilor de instrumente financiare care detin cel putin 10% din capitalul social la data de 03 Octombrie 2017, a fost urmatoarea :

Actionar	Detinere*)
Iaciu Gheorghe	49.48%
Andrici Adrian	15.24%
Swiss Capital / Sai Swiss Capital Am / Fdi Active Dinamic / Apostol Sorin	11.79%
Alte persoane fizice si juridice	23.49%
Total	100.00%

*) conform situatiei Depozitarului Central si informarilor catre Bursa de Valori Bucuresti

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

2. Conducerea societatii

Consiliul de Administratie

Consiliul de Administratie reprezinta organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative pentru Societate in ansamblul ei, datorita implicatiilor la nivel strategic, financiar sau de reputatie ale acestora. Consiliul deleaga competentele de conducere a Societatii, in conditiile si limitele prevazute de lege si de Actul Constitutiv.

In Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor care a avut loc la data de 28.04.2017. au fost alesi prin vot secret 4 administratori pentru un mandat de 4 ani. pana in data de 27 aprilie 2021.

Consiliul de Administratie este format din 5 membri:

- Gabriel Vasile. Administrator (pana in data de 15.09.2017);
- Laviniu Dumitru Beze. Administrator;
- Daniel Pandele. Administrator;
- Ruxandra-Alina Scarlat. Administrator;
- Iuliana Mihaela Urda. Presedinte al Consiliului de Administratie.

Consiliul de Administratie a decis in sedinta din 15.09.2017. conform art. 1372 din legea 31/1990. privind societatile comerciale. numirea Domnului Gabriel Vasile in functia de administrator provizoriu. pana la intrunirea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor.

Dl. Gabriel Vasile a fost ales administrator in cadrul Adunarii Generale Ordinare din 30 octombrie 2017. pentru un mandat valabil pana in data de 27 aprilie 2021.

Conducerea Executiva a Companiei

Consiliul de Administratie a decis ca Dl. Gabriel Vasile. Administrator. este imputernicit sa reprezinte societatea. in conformitate cu prevederile art. 1432 alin 5 din Legea 31/1990. privind societatile comerciale. incepand cu data de 09.01.2017.

La data de 19.01.2018. Consiliul de Administrație al Impact a decis numirea dlui. Bogdan Oșlobeanu în funcția de Director General al Societății. pe un mandat de 4 ani. Începând din data de 01.03.2018 până la data de 28.02.2022. Acesta l-a înlocuit pe dl. Bartosz Puzdrowski. care a cerut Societății terminarea mandatului din motive personale. cu data de 01.03.2018.

Dl. Bogdan Oșlobeanu are o experiență de 19 ani în domeniul finanțier. al managementului de proiecte industriale și al derulării de proiecte de dezvoltare. lucrând anterior pentru Ernst&Young și KazMunayGas. Este absolvent al Universității Politehnice din București.

Dl. Bogdan Oșlobeanu va continua strategia de dezvoltare a Societății atât la nivelul proiectelor existente. cât și inițierea de noi proiecte care să consolideze poziția de top pe care Impact o deține în acest moment pe piața rezidențială.

2. BAZELE INTOCMIRII

Aceste situatii financiare individuale au fost intocmite in conformitate cu cerintele Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 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.

Ipoteze de baza

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

2. BAZELE INTOCMIRII (continuare)

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 2017 Societatea a inregistrat un profit net de 52.306.703 RON (2016: profit 29.610.138 RON), in timp ce activele circulante ale Societatii depasesc datorile pe termen scurt ale acestora cu 322.448.648 RON (2016: cu 266.553.751 RON).

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 si extinsa pentru urmatorii 4 ani. Astfel, Societatea isi va axa activitatea pe urmatoarele directii:

- Vanzarea terenurilor detinute in vederea aprecierii valorii, daca se identifica oportunitati de vanzare la nivelul asteptarilor;
- Dezvoltarea fazei a doua a proiectului Greenfield din Bucuresti si identificarea de clienti pentru apartamentele dezvoltate;
- Demararea documentatiei de proiectare si autorizare aferente proiectului Ghencea Timisoarei;
- Dezvoltarea de noi proiecte rezidentiale in Bucuresti si in orasele cu populatie mai mare de 250.000 locuitori.

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.

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 RON au fost rotunjite la cel mai apropiat leu, cu exceptia cazului in care se indica altfel.

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, datorilor, 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 proprietătilor rezidentiale între investiții imobiliare și stocuri

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

4. UTILIZAREA ESTIMARILOR SI RATIONAMENTELOR PROFESSIONALE (continuare)

Informatiile privind incertitudinile datorate ipotezelor și estimarilor care implica un risc semnificativ în ceea ce privește necesitatea ajustarilor în exercitiul financiar ulterior sunt incluse în următoarele note:

- Nota 9 - testul de deprecierie a activelor corporale: ipoteze-cheie care stau la baza determinarii valorii recuperabile;
- Nota 7 (g). (i) - activele financiare disponibile pentru vanzare - testul de deprecierie a activelor financiare: ipotezele principale care stau la baza determinarii valorii recuperabile a activelor financiare disponibile pentru vanzare;
- Notele 19 și 30 – recunoașterea și măsurarea provizioanelor și datoriilor contingente: ipotezele cheie despre probabilitatea și magnitudinea ieșirii resurselor

Evaluarea la valoarea justă

Anumite politici contabile ale Societății și cerințe de prezentare a informațiilor necesită determinarea valorii juste atât pentru activele și datoriile financiare cât și pentru cele nefinanciare. Societatea are un cadru de control stabilit cu privire la evaluarea la valoarea justă. Directorul financiar este responsabil pentru supravegherea evaluărilor semnificative de valori juste, inclusiv valorilor juste de nivel 3. Directorul financiar revizuieste regulat datele de intrare neobservabile și ajustările de evaluare semnificative. Dacă sunt utilizate date furnizate de trete parti (de exemplu preturi cotate furnizate de brokeri sau prin servicii de stabilire a preturilor), Directorul financiar analizează dacă aceste date îndeplinește cerințele impuse de IFRS, inclusiv nivelul în ierarhia valorilor juste în care aceste evaluări ar trebui clasificate.

La evaluarea activelor sau datoriilor la valoarea justă, Societatea utilizează pe cat este posibil, informații de piata. Ierarhia valorii juste clasifica datele de intrare pentru tehniciile de evaluare utilizate pentru evaluarea valorii juste pe trei nivele, după cum urmează:

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

Dacă 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 justă este clasificată în întregime pe același nivel al ierarhiei valorii juste ca data de intrare cu cel mai scăzut nivel de incertitudine care este semnificativa pentru întreaga evaluare.

Societatea recunoaște transferurile între nivele ale ierarhiei valorii juste la sfârșitul perioadei de raportare, în care modificarea a avut loc.

5. BAZELE EVALUARII

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

- terenurile și cladirile sunt evaluate la valoarea reevaluată;
- investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justă.

6. MODIFICARI IN POLITICILE CONTABILE

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

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, detaliiile carora sunt disponibile in paginile care urmeaza.

(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 datorile 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 diferența 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 datorile 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 finanziar 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 printre tranzactie prin care riscurile si beneficile 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 datorile 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.

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 deprecierie (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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

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 deprecierie la sfarsitul fiecarei perioade (vezi 7(g)(i)). Activele financiare disponibile pentru vanzare ale Societatii cuprind instrumentele de capital.

(ii) Datorii financiare nederivate

Societatea recunoaste initial instrumentele de datorie emise si datorii 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 clifica datorii 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) Capital 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 prezентate 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 aprobată 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 deprecierie cumulate. Cladirile si terenurile sunt contabilizate la o valoare reevaluata, aceasta fiind valoarea sa justa la data

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

reevaluarii minus orice amortizare cumulata ulterior si orice pierderi cumulate din deprecierie.

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 diferența intre incasarile nete din cedare si valoarea contabila a elementului) se recunoaste in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor 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 reevaluata 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 recuperă 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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

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.

(v) 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 reevaluata a activului.

Daca valoarea contabila a unui activ este majorata ca rezultat al reevaluarii, 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 diminuata ca urmare a unei reevaluari 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 aferenta unui element de imobilizari corporale este transferata direct in rezultatul reportat atunci cand activul este derecunoscut. Aceasta poate implica transferul intregului surplus 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 celealte cheltuieli, inclusiv cheltuielile pentru fondul comercial si marcile 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 fiecarei 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 acestora 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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

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 immobilizare 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 strina care se califica pentru aplicarea contabilitatii de acoperire.

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 vanzaril.

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 finanziar 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 deprecieri.

Un activ finanziar este considerat depreciat daca exista dovezi obiective de depreciere ca urmarea a unuia 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 debitatorilor (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 finanziar evaluat la cost amortizat este calculata ca diferența dintre valoarea sa contabila si valoarea prezenta a fluxurilor de trezorerie viitoare preconizate actualizate

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

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 deprecierie, 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 deprecierie la sfarsitul fiecarei perioade de raportare. Costul investitiilor este redus la valoarea lor recuperabila, care conduce 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 deprecierie sunt recunoscute in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global. Valoarea oricarei reluari a 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 deprecieri. Indicii de deprecierie 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 duratiei 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 deprecierie este recunoscuta daca valoarea contabila a unui activ sau a unei unitati generatoare de numerar (CGU) depaseste valoarea sa recuperabila.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

7. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

(g) Depreciere (continuare)

(ii) Active nefinanciare (continuare)

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 evaluariile curente ale pielei cu privire la valoarea in timp a banilor si riscurile specifice activului sau unitatii generatoare de numerar. Pentru testarea deprecierii, 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 deprecierii 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 celealte 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 sau 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 evaluariile curente ale pielei cu privire la valoarea in timp a banilor si riscurile specifice datoriei.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

7. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

(j) Leasing

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

La initierea unui angajament, Societatea determina daca angajamentul 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
- angajamentul 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. Stimulele 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 consideratie 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 consideratie 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 pielei 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.

Notele atasate fac parte integranta din aceste situatii financiare individuale.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

7. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

(k) Venituri (continuare)

(ii) Venituri din chirii

Veniturile din chirii aferente investitiilor imobiliare sunt recunoscute ca si venituri liniar pe durata contractului de inchiriere. Stimuletele 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. Societatea a decis sa externalizeze sau sa renunte la aceasta activitate din cauza rentabilitatii scazute.

(I) 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 datorile financiare sunt raportate pe o baza neta fie ca venit financiar fie ca si cheltuiala financiara in functia de fluctuatiile valutare: castig net sau pierdere neta.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

7. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

(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 diferențele temporare ce apar intre valoarea contabila a activelor si datorilor utilizata in scopul raportarilor financiare si baza fiscala utilizata pentru calculul impozitului. Impozitul amanat nu se recunoaste pentru urmatoarele diferențe temporare:

- recunoasterea initiala a activelor si datorilor provenite din tranzactii care nu sunt combinari de intreprinderi si care nu afecteaza profitul sau pierderea contabil(a) sau fiscal(a);
- diferențe provenind din investitii in filiale, asociati sau entitati controlate in comun, in masura in care Societatea poate sa controleze momentul reluarii diferențelor temporare si este probabil ca acestea sa nu fie reluate in viitorul previzibil; si
- diferențe 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 datorilor sale. Societatea evaluateaza impozitul amanat rezultat din investitiile imobiliare, folosind presupunerea 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 diferențelor 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 diferențele 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 pozitilor 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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în LEI, dacă nu este indicat altfel)

8. APPLICAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

Aplicarea inițială a noilor modificări la standardele existente în vigoare pentru perioada de raportare curentă:

Următoarele amendamente și interpretări ale standardele existente emise de IASB și adoptate de Uniunea Europeană se aplică pentru perioada curentă de raportare:

- Amendamente la **IAS 7 "Situată fluxurilor de trezorerie"**, - Inițiativa de dezvăluire - adoptată de UE la 6 noiembrie 2017 (în vigoare pentru perioadele anuale care încep la 1 ianuarie 2017 sau ulterior acestei date);
- Amendamente la **IAS 12 "Impozit pe profit"** - Recunoașterea activelor privind impozitul amânat pentru pierderi nerealizate - adoptată de UE la 6 noiembrie 2017 (în vigoare pentru perioadele anuale care încep la 1 ianuarie 2017 sau ulterior acestei date).

Următoarele modificări aduse standardelor existente și noile interpretări emise de Consiliul pentru Standarde Internationale de Contabilitate (IASB) și adoptate de UE sunt valabile pentru perioada de raportare curentă:

Amendamente la standardele existente emise de IASB și adoptate de Uniunea Europeană, care nu sunt încă în vigoare

La data aprobării prezenterelor situații financiare nu există amendamente ale standardelor existente care au fost emise de către IASB și adoptate de către UE, care nu sunt încă în vigoare.

- **IFRS 9 "Instrumente financiare"** - adoptat de UE la 22 noiembrie în 2016 (în vigoare pentru perioadele anuale care începând cu sau după 1 ianuarie 2018)
- **IFRS 15 "Venituri din contracte cu clienții"** și modificările la IFRS 15 "Data intrării în vigoare a IFRS 15" - adoptat de UE la 22 septembrie 2016 (în vigoare pentru perioadele anuale care începând cu sau după 1 ianuarie 2018).
- **IFRS 16 "Contracte de leasing"** - adoptat de UE la 31 octombrie 2017 (în vigoare pentru perioadele anuale care încep la 1 ianuarie 2019 sau ulterior acestei date);
- **Amendamente la IFRS 4 "Contracte de asigurare"** - Aplicarea IFRS 9 Instrumente financiare în conformitate cu IFRS 4 Contracte de asigurare - adoptată de UE la 3 noiembrie 2017 (în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2018 sau cand IFRS 9 "Instrumente financiare" aplicata prima data);
- **Amendamente la IFRS 15 "Venituri din contracte cu clienții"** și Clarificări la IFRS 15 Venituri din contractele încheiate cu clienții - adoptate de UE la 31 octombrie 2017 (în vigoare pentru perioadele anuale care încep la 1 ianuarie 2018 sau după această dată).

Noi standarde și amendamente la standardele existente emise de către IASB, dar care nu sunt încă adoptate de către UE

În prezent IFRS, așa cum sunt adoptate de către UE, nu diferă semnificativ de regulamentele adoptate de către IASB, exceptie făcând următoarele standarde noi și amendamente la standardele existente, care nu au fost adoptate pentru a fi utilizate în UE la 31 Decembrie 2017:

- **IFRS 14 "Conturi de amânare aferente activităților reglementate"** (în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2016) - Comisia Europeană a decis să nu lanseze procesul de adoptare a acestui standard interimar și să aștepte standardul final,
- **IFRS 17 "Contracte de asigurare"** (în vigoare pentru perioadele anuale care încep la 1 ianuarie 2021 sau ulterior acestei date);

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

8. APPLICAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE (continuare)

- Amendamente la **IFRS 2 "Plata pe bază de acțiuni"** - Clasificarea și măsurarea tranzacțiilor cu plata pe bază de acțiuni (în vigoare pentru perioadele anuale care începând cu sau după 1 ianuarie 2018),
- Amendamente la **IFRS 9 "Instrumente financiare"** - Plăți anticipate cu compensare negativă (în vigoare pentru perioadele anuale care încep la 1 ianuarie 2019 sau ulterior acestei date),
- Amendamente la **IFRS 10 "Situatiile financiare consolidate" și IAS 28 "Investiții în entități asociate și în asocierile în participație"** - Vânzarea sau aporturi de active între un investitor și asociat sau Joint Venture și modificările ulterioare (data intrării în vigoare amânată pe o perioadă nedeterminată până când proiectul de cercetare privind metoda punerii în echivalentă va fi finalizat),
- Amendamente la **IAS 28 "Investiții în asocieri și asocieri în participațiu"** - Dobânzi pe termen lung în asocieri și în asocieri în participațiu (în vigoare pentru perioadele anuale care încep cu sau după 1 ianuarie 2019),
- Amendamente la **IAS 40 "Investiții imobiliare"** - Transferuri de investiții imobiliare (în vigoare pentru perioadele anuale care încep cu sau după 1 ianuarie 2018),
- Amendamente la diverse standarde **"Îmbunătățirile aduse IFRS-urilor (ciclul 2014-2016)"** care rezultă din proiectul de îmbunătățire anuală a IFRS (IFRS 1, IFRS 12 și IAS 28), în primul rând, în vederea eliminării neconcordanțelor și a clarificării formulărilor (amendamente la IFRS 12 urmează să fie aplicate pentru perioadele anuale care încep cu 1 ianuarie 2017 și modificări la IFRS 1 și IAS 28 care urmează să fie aplicate pentru perioadele anuale care încep cu sau după 1 ianuarie 2018),
- Amendamente la diverse standarde **"Îmbunătățirile aduse IFRS-urilor (ciclul 2015-2017)"** care rezultă din proiectul de îmbunătățire anuală a IFRS (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 și IAS 23), în primul rând în vederea eliminării neconcordanțelor și a clarificării formulărilor (în vigoare pentru perioadele anuale care încep cu sau după 1 ianuarie 2019);
- **IFRIC 22 "Tranzacții valutare și contraprestații în avans"** (în vigoare pentru perioadele anuale care încep cu sau după 1 ianuarie 2018).
- **IFRIC 23 "Incertitudinea în tratamentul impozitului pe profit"** (în vigoare pentru perioadele anuale care încep la 1 ianuarie 2019 sau ulterior acestei date).

Compania anticipatează că adoptarea acestor noi standarde și amendamente la standardele existente nu vor avea niciun impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății în perioada aplicării inițiale.

Mai multe detalii cu privire la standardele individuale, amendamente și interpretări la standardele existente, care pot fi utilizate, după caz:

- **IFRS 9 " Instrumente financiare"**; emis pe 24 iulie 2014 prin care IASB înlocuiește IAS 39 – Instrumente financiare: recunoaștere și evaluare. IFRS 9 include cerințe pentru recunoaștere, evaluare, depreciere, derecunoștere, noțiuni generale ale contabilității de acoperire împotriva riscurilor.

Clasificare și evaluare – IFRS 9 introduce o nouă abordare în ceea ce privește clasificarea activelor financiare, abordare care are în vedere caracteristicile cash flow-ului și ale modelului afacerii în care activul este deținut. Această abordare pe baza unui principiu unic înlocuiește cerințele din regulile de bază ale IAS 39. Noul model presupune de asemenea un singur model de depreciere care este aplicat tuturor instrumentelor financiare.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în LEI, dacă nu este indicat altfel)

8. APPLICAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE (continuare)

Depreciere – IFRS 9 a introdus un nou model de deprecieri, cel al pierderii așteptate, care va impune o recunoaștere în timp util a pierderilor așteptate din credit. Practic, noul standard impune societăților să înregistreze pierderile așteptate din credit concomitent cu recunoașterea instrumentului financiar și să recunoască pierderile așteptate pe toată durata de viață a instrumentului.

Contabilitatea de acoperire împotriva riscurilor – IFRS 9 introduce un model schimbat total pentru contabilitatea de acoperire, cu prezentări îmbunătățite în ceea ce privește activitatea de management al riscului. Noul model reprezintă o revizuire semnificativă a contabilității de acoperire împotriva riscurilor care aliniază tratamentul contabil cu cel al activității de management al riscului.

Contabilitatea expunerii la riscul de credit – IFRS 9 elimină volatilitatea din profit sau pierdere care era cauzată de schimbările riscului aferent creditelor din datorile pentru care s-a optat prezentarea la valoare justă. Această schimbare a contabilizării presupune ca, câștigurile determinate de diminuarea unui risc de credit aferent acestor datorii nu mai sunt recunoscute în profit sau pierdere.

- **IFRS 14 "Conturi de amânare aferente activităților reglementate"** emise de IASB la 30 ianuarie 2014. Prezentul standard are ca scop să permită entităților care adoptă pentru prima dată IFRS și care recunosc în prezent conturile de amânare aferente activităților reglementate în conformitate cu principiile anterioare ale GAAP, să continue să o facă și după tranzitia la IFRS.
- **IFRS 15 "Venituri din contractele cu clienții"** și alte amendamente viitoare (în vigoare pentru perioade începând cu sau după 1 ianuarie 2018) a fost emis de către IASB pe 28 mai 2014 (pe 11 septembrie 2015 IASB a amânat data intrării în vigoare până la 1 ianuarie 2018). IFRS 15 specifică în ce mod și când se vor recunoaște veniturile, dar și impune ca entitățile să furnizeze utilizatorilor situațiilor financiare mai multe informații. Standardul înlocuiește IAS 18 – Venituri, IAS 11 – Contracte de construcție și o serie de interpretări legate de venituri. Aplicarea acestui standard este obligatorie pentru toate societățile care aplică IFRS și pentru aproape toate contractele cu clienții; principalele excepții sunt contractele de leasing, instrumentele financiare și contractele de asigurare. Principiul de bază al acestui standard este ca entitățile să recunoască veniturile astfel încât acestea să indice exact contravaloarea transferului de bunuri sau servicii către clienți (adică plata) pe care se așteaptă entitatea să o primească. Noul standard presupune de asemenea prezentări îmbunătățite ale veniturilor, oferă îndrumări pentru tranzacții care anterior nu erau abordate exhaustiv (de exemplu, veniturile din servicii și modificările contractelor) și pentru contracte cu obiecte multiple.
- **IFRS 16 "Contracte de leasing"** (în vigoare pentru perioade începând cu sau după 1 ianuarie 2019) a fost emis de către IASB pe 13 ianuarie 2016. Sub IFRS 16 locatarul recunoaște un drept de folosință și o datorie din leasing. Dreptul de folosință este tratat similar cu alte active nefinanciare și depreciat în consecință. Datoria din leasing este inițial evaluată la valoarea plășilor de leasing datorate conform termenelor din contractul de leasing, reduse la rata implicită din contract, dacă aceasta poate fi ușor determinată. Dacă acea dobândă nu poate fi determinată, locatarul va utiliza dobânda lui pentru împrumut. Ca și în cazul predecesorului IFRS 16, IAS 17, părțile clasifică contractele de leasing ca operațional sau financiar. Un contract de leasing este clasificat ca fiind un leasing financiar dacă prin acesta se transferă toate risurile și recompensele aferente dreptului de proprietate. Altfel, un contract de leasing este clasificat ca leasing operațional. Pentru contractele de leasing financiar locatorul recunoaște veniturile pe perioada contractului bazându-se pe un model care reflectă o rată periodică constantă de întoarcere la investiția netă. Un locator recunoaște plășile aferente contractului de leasing operațional ca venit liniar sau, dacă se consideră mai reprezentativ, funcție de modul în care beneficiile din utilizarea activului se diminuează.
- **IFRS 17 "Contracte de asigurare"** emise de IASB la 18 mai 2017. Noul standard impune ca pasivele de asigurare să fie evaluate la o valoare actuală de executare și oferă o abordare mai uniformă de măsurare și prezentare pentru toate contractele de asigurare.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în LEI, dacă nu este indicat altfel)

8. APPLICAREA STANDARDELOR INTERNATIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE (continuare)

- Aceste cerințe sunt concepute pentru a atinge obiectivul unei contabilități consecvente, bazate pe principii, pentru contractele de asigurare. IFRS 17 înlocuiește IFRS 4 "Contracte de asigurare" și interpretările aferente în timp ce se aplică.
- Amendamente la **IFRS 2 "Plată pe bază de acțiuni"** clasificare și evaluare pentru tranzacțiile referitoare la plata pe bază de acțiuni (emise de către IASB pe 20 iunie 2016; în vigoare pentru **perioadele** începând cu sau după 1 ianuarie 2018). Amendamentele conțin cerințe pentru contabilizarea: (a) efectului încadrării sau nu în condițiile evaluării plășilor pe bază de acțiuni cu decontare în numerar; (b) tranzacțiilor cu decontare netă pentru obligațiile reprezentând taxe reținute la sursă; și (c) modificării termenilor și condițiilor care schimbă clasificarea tranzacției cu plată pe bază de acțiuni din decontare în numerar în decontare prin instrumente de capitaluri proprii.
- Amendamente la **IFRS 4 "Contracte de asigurare" - Aplicarea IFRS 9 Instrumente financiare cu IFRS 4 Contracte de asigurare** emise de IASB la 12 septembrie 2016. Modificările abordează preocupările legate de punerea în aplicare a noului standard de instrumente financiare, IFRS 9, înainte de punerea în aplicare a pe care Consiliul o dezvoltă pentru IFRS 4.
- Amendamente la **IFRS 9 "Instrumente financiare"** – Plăti în avans cu compensare negativă emise de IASB la 12 octombrie 2017. Amendamentele modifică cerințele existente în IFRS 9 privind drepturile de reziliere pentru a permite măsurarea la costul amortizat (sau, în funcție de modelul de afacere, la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global) chiar și în cazul plășilor compensatorii negative. În conformitate cu amendamentele, semnul valorii plășilor anticipate nu este relevant, spre exemplu în funcție de rata dobânzii care prevalează la momentul rezilierii, se poate efectua o plată în favoarea părții contractante care efectuează rambursarea anticipată. Calculul acestei plăti compensatorii trebuie să fie același atât în cazul unei penalități de rambursare anticipată, cât și în cazul câștigului de rambursare anticipată.
- Amendamente la **IFRS 10 "Situații financiare consolidate" și IAS 28 – Investiții în entități asociate și în asocierile în participațiune** – vânzarea sau aportul de active între investitor și un asociat sau o asociere în participație a fost emis de IASB în data de 11 septembrie 2014 (pe 17 decembrie 2015 IASB a amânat data intrării în vigoare pe durată nedeterminată). Amendamentele arată existența unui conflict între cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică situația unei tranzacții cu un asociat, respectiv recunoașterea câștigurilor sau pierderilor recunoscute depinde dacă activul este vândut sau adus ca aport.
- Amendamente la **IAS 7 "Situația fluxurilor de trezorerie"** – inițiativa de prezentare emise de către IASB pe 29 ianuarie 2016. Amendamentele au ca scop îmbunătățirea informațiilor oferite utilizatorilor situațiilor financiare despre activitățile financiare ale entității. Amendamentele impun unei entități să prezinte informații care să-i ajute pe utilizatorii situațiilor financiare să evaluateze schimbările în datorile provenite din activitățile financiare, inclusiv și pe cele din cash flow și pe cele din activitățile nemonetare.
- Amendamente la **IAS 12 "Impozitul pe profit"** recunoașterea creașelor de impozit amânat pentru **pierderi** nerealizate au fost emise de către IASB pe 19 ianuarie 2016. Amendamentele la IAS 12 clarifică modul de contabilizare pentru impozitul amânat aferent creașelor evaluate la valoare justă.
- Amendamente la **IAS 28 "Investiții în asocieri și asocierile în participațiune"** - Dobânzi pe termen lung în asocieri și asocierile în participație emise de IASB la 12 octombrie 2017. Amendamentele au fost introduse pentru a clarifica faptul că o entitate aplică IFRS 9 inclusiv cerințele sale de depreciere, dobânzi la termen într-o asociere sau în asociere în participație care face parte din investiția netă în societatea asociată sau în asocierea în participație, dar la care nu se aplică metoda punerii în echivalentă. Amendamentele elimină, de asemenea, punctul 41, deoarece Consiliul a considerat că a reiterat doar cerințele din IFRS 9 și a creat confuzie cu privire la contabilizarea dobânzilor pe termen lung.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

**8 APPLICAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI
ȘI REVIZUITE (continuare)**

- Amendamente la **IAS 40 "Investiții imobiliare"** - Transferuri de investiții imobiliare, emise de IASB la 8 decembrie 2016. Modificările precizează că o entitate va transfera o proprietate în sau de la investiții imobiliare atunci când, și numai atunci când, există dovezi ale unei schimbari în utilizare. O schimbare de utilizare are loc în cazul în care proprietatea îndeplinește, sau încetează să îndeplinească, definiția investiției imobiliare. O schimbare în intențiile conducerii pentru utilizarea unei proprietăți în sine nu constituie o dovedă a unei modificări a utilizării. De asemenea, amendamentele precizează că lista probelor la punctul 57 a fost desemnată ca listă neexhaustivă de exemple în loc de listă exhaustivă anterioară.
- Amendamente la diverse standarde "**Îmbunătățirile aduse IFRS-urilor (ciclul 2014-2016)**", emis de IASB la 8 decembrie 2016. Amendamente la diverse standarde care rezultă din proiectul de îmbunătățire anuală a IFRS (IFRS 1, IFRS 12 și IAS 28), în primul rând, în vederea eliminării neconcordanțelor și pentru clarificarea formulării. Modificările includ: (i) eliminarea derogărilor pe termen scurt la punctele E3-E7 din IFRS 1, pentru că și-au atins scopul, (ii) clarificarea domeniului de aplicare al IFRS 12, specificând că cerințele de prezentare din IFRS 12, cu excepția celor de la punctele B10-B16, se aplică intereselor unei entități enumerate la punctul 5, care sunt clasificate ca fiind deținute în vederea vânzării, ca fiind deținute în vederea distribuirii sau ca activități întrerupte în conformitate cu IFRS 5 "Active imobilizate deținute în vederea vânzării și Operațiuni întrerupte", (iii) clarificarea alegerilor pentru a măsura la valoarea justă prin profit sau pierdere o investiție într-o entitate asociată sau o asociere în participație, care este deținută de o entitate care este o organizație cu capital de risc, sau o altă entitate calificată, este disponibil pentru fiecare investiție într-o entitate asociată sau asociere în participație pe bază de investiții de investiții, la recunoașterea inițială.
- Amendamente la diverse standarde "**Îmbunătățirile aduse IFRS-urilor (ciclul 2015-2017)**" emise de IASB la 12 decembrie 2017. Amendamente la diferite standarde rezultate din proiectul anual de îmbunătățire a IFRS (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 și IAS 23) sunt în primul rând în vedere eliminarea unor neconcordanțe și claritatea formulării. Amendamentele clarifică faptul că: o întreprindere își reevaluatează interesul deținut anterior într-o operațiune comună atunci când obține controlul activității (IFRS 3); o societate nu își reevaluatează interesul anterior deținut într-o operațiune comună atunci când obține controlul în comun asupra întreprinderii (IFRS 11); o societate contabilizează toate consecințele impozitului pe profit ale dividendelor în același mod (IAS 12); și o întreprindere tratează, în cadrul împrumuturilor generale, orice împrumut inițial realizat pentru a dezvolta un activ atunci când activul este gata pentru utilizarea sau vânzarea sa prevăzută (IAS 23).
- **IFRIC 22 "Tranzacțiile valutare și contraprestații în avans"** emis de IASB la 8 decembrie 2016. Interpretarea precizează că data tranzacției, în scopul stabilirii ratei de schimb, este data recunoașterii initiale a activului de plată anticipată non-monetară sau datorie de impozit amânat.. În cazul în care există mai multe plăti sau încasări în avans, o data tranzacției este stabilită pentru fiecare plată sau încasare.
- **IFRIC 23 "Incertitudinea în tratamentul impozitului pe profit"**, emisă de IASB la 7 iunie 2017. Poate fi neclar modul în care legea fiscală se aplică unei anumite tranzacții sau unei circumstanțe sau dacă o autoritate fiscală va accepta un tratament fiscal al societății. IAS 12 Impozitul pe profit specifică modul de contabilizare a impozitului curent și impozitul amânat, dar nu modul în care să reflecte efectele incertitudinii. IFRIC 23 prevede cerințe care adaugă la cerințele din IAS 12 specificând modul de reflectare a efectelor incertitudinii în contabilizarea impozitelor pe venit.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

9. IMOBILIZARI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizarilor corporale

	Terenuri si cladiri	Masini. echipamente si vehicule	Mobilier si instalatii	Active aflate in constructie	Total
COST					
1 ianuarie 2017	<u>14.230.973</u>	<u>3.160.288</u>	<u>1.007.599</u>	-	<u>18.398.859</u>
Achizitii	3.372.566	100.496	42.924	1.769.826	5.285.812
Vanzari / casari	(2.823.378)	(601.457)	(5.165)	-	(3.430.000)
Cresteri / (diminuari) din reevaluare	-	-	-	(1.129.181)	(1.129.181)
31 decembrie 2017	<u>14.780.160</u>	<u>2.659.327</u>	<u>1.045.358</u>	<u>640.646</u>	<u>19.125.490</u>
AMORTIZARE					
1 ianuarie 2017	<u>9.563.630</u>	<u>1.977.485</u>	<u>813.689</u>	-	<u>12.354.804</u>
Amortizarea in cursul anului	226.110	345.507	73.576	-	645.193
Pierderi din depreciere	(1.699.316)	-	-	-	(1.699.316)
Amortizarea acumulata a activelor vandute/ casate	(304.708)	(551.377)	(3.349)		(859.434)
Eliminarea amortizarii acumulate la data reevaluarii					
31 decembrie 2017	<u>7.785.716</u>	<u>1.771.615</u>	<u>883.916</u>		<u>10.441.247</u>
VALORI CONTABILE					
1 ianuarie 2017	<u>4.667.343</u>	<u>1.182.803</u>	<u>193.910</u>	-	<u>6.044.056</u>
31 decembrie 2017	<u>6.994.445</u>	<u>887.712</u>	<u>161.442</u>		<u>8.684.244</u>

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**
(toate sumele sunt exprimate în LEI, dacă nu este indicat altfel)

9. IMOBILIZARI CORPORALE (continuare)

Reconcilierea valorii contabile a imobilizilor corporale (continuare)

COST	Terenuri si cladirile	Masini, echipamente si vehicule	Mobilier si instalatii	Active afestate in construcție	Total
1 ianuarie 2016					
		14.143.540	2.576.692	871.110	-
Achiziții		92.198	583.595	136.489	-
Vanzari / casari		(4.766)	-	-	812.282
Cresteri / (diminuări) din reevaluare		-	-	-	(4.766)
31 decembrie 2016		14.230.973	3.160.288	1.007.599	-
AMORTIZARE					
		9.403.738	1.704.596	760.233	-
Amortizarea in cursul anului		238.427	272.889	53.456	-
Pierderi din deprecieri		(78.536)	-	-	564.772
Amortizarea acumulata a activelor vandute/ casate		-	-	-	(78.536)
Eliminarea amortizarii acumulate la data reevaluarii		-	-	-	-
31 decembrie 2016		9.563.630	1.977.485	813.689	-
VALORI CONTABILE					
		4.739.802	872.096	110.877	-
1 ianuarie 2016		4.667.343	1.182.803	193.909	-
31 decembrie 2016		4.667.343	1.182.803	193.909	-
					5.722.775
					6.044.055

Notele atestate fac parte integranta din aceste situații financiare individuale.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

9. IMOBILIZARI CORPORALE (continuare)

Reevaluarea cladirilor si terenurilor

La 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2016, 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.

Modificari in rezerva din reevaluare

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

	Nota	2017	2016
Rezerva din reevaluare la 1 ianuarie		3.137.863	3.190.469
Surplus din reevaluarea imobilizarilor corporale		-	25.907
Realizarea rezervei din reevaluare aferenta activelor vandute		(113.315)	(78.513)
Anularea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate		-	-
Alte transferuri		-	-
Activ / (Datorie) privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	26	-	-
Rezerva din reevaluare la 31 decembrie		3,024,548	3.137.863

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

9. IMOBILIZARI CORPORALE (continuare)

Modificari in rezerva din reevaluare (continuare)

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

Pierderi din depreciere

In cursul anului 2017, in urma rapoartelor de reevaluare pentru cladiri si terenuri nu au fost inregistrate pierderi din depreciere care sa fie inregistrate la cheltuieli prin rezultatul anului curent.

10. IMOBILIZARI NECORPORALE

Reconcilierea valorii contabile

	Programe informatiche	Alte imobilizari necorporale	Total
COST			
Sold la 1 ianuarie 2017	1.839.898	3.883	1.843.781
Achizitii	40.190	0	40.190
Sold la 31 decembrie 2017	1.880.088	3.883	1.883.971
AMORTIZARE CUMULATA SI PIERDERI DIN DEPRECIEARE CUMULATE			
Sold la 1 ianuarie 2017	1.607.235	3.883	1.611.118
Amortizarea in cursul anului	128.514	0	128.513
Sold la 31 decembrie 2017	1.735.749	3.883	1.739.631
VALORI CONTABILE			
1 ianuarie 2017	232.663	-	232.663
31 decembrie 2017	144.339	-	144.339

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

10. IMOBILIZARI NECORPORALE (CONTINUARE)

Reconcilierea valorii contabile (continuare)

	Programe informatice	Alte imobilizari necorporale	Total
COST			
Sold la 1 ianuarie 2016	1.624.953	3.883	1.628.836
Achizitii	214.945	-	214.945
Sold la 31 decembrie 2016	1.839.898	3.883	1.843.781
AMORTIZARE CUMULATA SI PIERDERI DIN DEPRECIERE CUMULATE			
Sold la 1 ianuarie 2016	1.507.462	3.883	1.511.345
Amortizarea in cursul anului	99.773	-	99.773
Sold la 31 decembrie 2016	1.607.235	3.883	1.611.118
VALORI CONTABILE			
1 ianuarie 2016	117.491	-	117.491
31 decembrie 2016	232.663	-	232.663

11. INVESTITII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investitiilor imobilizare

	2017	2016
Sold la 1 ianuarie	136.736.403	214.898.889
Intrari		388.933
Transfer din / in stocuri. net		(77.125.806)
Iesiri	(156.545)	(1.917.666)
Modificari in valoarea justa	56.762.767	492.053
Sold la 31 decembrie	193.342.626	136.736.403

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 chirile anuale nu sunt indexate la preturile de consum. Prelungirile ulterioare sunt negociate cu locataril, prelungiri anuale in medie. Nu sunt percepute chirii contingente.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

11. INVESTITII IMOBILIARE (continuare)

Reconcilierea valorii contabile a investitiilor imobilizare (continuare)

Terenurile detinute in vederea aprecierii valorii, in suma 191.050.757 RON la 31 decembrie 2017 (2016: de 134.657.210 RON), au o suprafata totala de 429.185 mp (2016: 429.185 mp) si reprezinta 98% din investitiile imobiliare in sold (2016: 98%). Aceste terenuri sunt localizate in Bucuresti (367.163 mp) si in tara (Constanta, Oradea).

Evaluarea valorii juste

La 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2016, 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.

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 pretul pe metru patrat atat pentru cladiri cat si pentru terenuri deriveate din datele observabile pe piata activa si transparenta.	<ul style="list-style-type: none">• Pretul de oferta pe metru patrat pentru terenuri in Bucuresti - 2017: 80euro/ mp. pana la 100 euro/mp, 2016: 80 Euro / mp pana la 89 Euro / mp.• Ajustari ale preturilor de oferta observabile pentru a reflecta preturile tranzactiilor, in functie de locatie si conditie (-11% reduse si + 22% premium) (2016: -42% reduse si +10% premium)

Preturile pe metru patrat au fost calculate pe baza preturilor observabile in tranzactiile cu proprietati comparabile, ajustate in functie de amplasare (de la 5% la 30%) si a conditiilor (de la 5% la 20%).

La 31 decembrie 2017 reevaluarea a fost efectuata prin aceeasi tehnica de evaluare.

Investitii imobiliare gajate

La 31 decembrie 2017, investitii imobiliare cu o valoare justa de 175.613.180 RON (31 decembrie 2016: 24.408.760 RON) au fost gajate sau ipotecate ca si garantii pentru imprumuturile bancare (vezi Nota 16).

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

12. ACTIVE FINANCIARE

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2016
Active financiare disponibile pentru vanzare		
Investitii in parti afiliate	64.322.920	22.509.950
Deprecierea investitiilor in parti afiliate	<u>(8.132.724)</u>	<u>(8.132.724)</u>
	<u>56,190,196</u>	<u>14.377.226</u>

Societatea detine investitii in urmatoarele parti afiliate:

	31 decembrie 2017			
	Drept de proprietate	Valoarea bruta	Depreciere	Valoarea contabila
Actual Invest House	6.23%	109.950	(109.950)	0
Clearline Development and Management	100%	22.420.000	(8.022.774)	14.397.226
Bergamot Developements	99%	41.790.990		41.790.990
Bergamot Developments Phase II	99%	990		990
Impact Finance	99%	<u>990</u>		<u>990</u>
		<u>64.322.920</u>	<u>(8.132.724)</u>	<u>56.190.196</u>

Societatea Clearline Development and Management SRL detine restul de investitii de 93.77% in Actual Invest House SRL.

- a) Actual Invest House S.R.L., companie din cadrul grupului care ofera servicii de administrare pentru noile dezvoltari rezidentiale.
- b) Clearline Development and Management S.R.L. (fosta Lomb SA) este societatea de proiect prin care IMPACT urma sa dezvolte un proiect rezidential in municipiul Cluj-Napoca, in parteneriat cu autoritatea locala. Pentru investitiile efectuate de Clearline Development & Management SRL in realizarea proiectului Lomb in Cluj, compania de proiect are un litigiu in valoare de 17.053.000 lei, plus dobanzile legale, dosar care se judeca actualmente la Tribunalul Arges si este in curs de efectuare a expertizelor (Urbanistica si Constructii) dispuse in dosar. In data de 11.09.2017 prin hotararea Consilului de Administratie al Impact, capitalul social al societatii Clearline a fost majorat, prin aporturi noi in numerar, cu suma de 20.000 lei.
- c) Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului cu obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara, care incepand cu 2018 va dezvolta un ansamblu rezidential insumand cca. 51.382 mp construiti, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima faza din ansamblul rezidential Luxuria Domenii Residence, care per total include cca. 65.000 mp construiti pe un teren de aproximativ 22.982 mp din Bucuresti, in zona Expozitiei-Domenii.
- d) Bergamot Developments Phase II S.R.L., companie din cadrul grupului avand ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara, care urmeaza sa dezvolte faza II (130 de apartamente) a ansamblului residential Luxuria Domenii Residence, constand in 13.618 mp construiti, pe un teren de 5.769 mp.
- e) Impact Finance & Developments S.R.L. are un rol important in diversificarea gamei de servicii conexe vanzarii de locuinte. Impact Finance&Developments colaboreaza cu cele mai importante institutii financiare din Romania in scopul oferirii unor solutii de creditare avantajoase pentru clientii care achizitioneaza locuinte.
- f)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

12. ACTIVE FINANCIARE (continuare)

	31 decembrie 2016			
	Drept de proprietate	Valoarea bruta	Depreciere	Valoarea contabila
Clearline Development and Management SRL	100.00%	22.400.000	(8.022.774)	14.377.226
Actual Invest House SRL	6.23%	109.950	(109.950)	-
		22.509.950	(8.132.724)	14.377.226

Entitate	Tara de inregistrare	Natura activitatii
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara
Actual Invest House SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara
Bergamot Developements	Romania	Dezvoltare imobiliara
Bergamot Developments Phase II	Romania	Dezvoltare imobiliara
Impact Finance	Romania	Servicii financiare

Expunerea Societatii la riscurile de credit si de piata si informatiile referitoare la valoarea justa aferenta altor investitii este prezentata in Nota 26.

13. STOCURI

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2016
Terenuri	141.786.992	154.318.520
Ajustari pentru deprecierea terenurilor	(2.395.642)	(2.395.642)
Alte materiale consumabile	359.633	238.797
Retele de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie	82.035.207	100.736.289
Ajustari pentru deprecierea retelelor de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie	(17.232.273)	(15.988.614)
Proprietati imobiliare finalize	93.581.072	53.113.644
Ajustari pentru deprecierarea proprietati imobiliare finalize	(892.284)	(7.216.304)
Avansuri pentru achizitia stocurilor	51.563	6.448
	297.294.269	282.813.138

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

13. STOCURI (CONTINUARE)

Terenurile cu o valoare recuperabila de 139.391.350 RON la 31 decembrie 2017 (2016: de 151.922.878 RON) includ terenuri pe care Societatea intenteaza sa dezvolte noi proiecte imobiliare, in special in Bucuresti dar si teren pe care Societatea intenteaza sa il valorifice prin vanzare de loturi de teren viabilizate (Oradea si Constanta). In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2014 Societatea a achizitionat un lot de teren in Bucuresti pe care intenteaza sa dezvolte proiecte imobiliare de lux.

Proprietati imobiliare finalizate cu o valoare recuperabila de 92.688.788 RON la 31 decembrie 2017 (2016: 45.897.340 RON) se refera integral la apartamente detinute de catre Societate in vederea vanzarii.

In anul 2017 stocuri recunoscute in costul vanzarilor au fost in suma 66.109.484 RON (2016: 92.022.102 RON). In anul 2017 pierderile din diminuarea valorii stocurilor pana la valoarea realizabila neta au fost in suma de 7.171.806 lei (2016: 4.764.360 lei). Reluarile pierderilor din diminuari de valoare au fost in suma de 717.131 lei (2016: 1.799.265 lei). Pierderile din diminuari de valoare si reluarile pierderilor din diminuari de valoare sunt prezentate pe baza neta si incluse in „Pierderi de valoare a activelor” din Situatie individuala a profitului sau pierderii si alte elemente ale rezultatului global.

14. CREEANTE COMERCIALE SI ALTE CREEANTE

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

	31 decembrie 2017		
	pe termen lung	curente	Total
Creante comerciale	9.754.092	9.690.783	20.533.377
Ajustari pentru deprecierea creantelor comerciale	(5.356.499)	-	(5.356.499)
Creante in relatie cu parti afiliate	-	1.130.336	1.130.336
Ajustari pentru deprecierea creantelor in relatie cu parti afiliate	-	(1.130.338)	(1.130.338)
Creante in relatie cu alti debitori	-	13.189.219	13.189.219
Ajustari pentru deprecierea creantelor in relatie cu alti debitori	(537.134)		(537.134)
Creante cu bugetul	-	1.655.780	1.655.780
Actiuni proprii	-	682.526	682.526
Avansuri acordate furnizorilor	4.948.961	26.171.573	31.120.534

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

14. CREEANTE COMERCIALE SI ALTE CREEANTE (CONTINUARE)

	31 decembrie 2016		
	pe termen lung	curente	Total
Creante comerciale	15.084.635	5.498.614	20.583.249
Ajustari pentru deprecierea creantelor comerciale	(4.665.559)	(362.394)	(5.027.953)
Creante in relatie cu parti afiliate	-	1.267.474	1.267.474
Ajustari pentru deprecierarea creantelor in relatie cu parti afiliate	-	-	-
Creante in relatie cu alti debitori	796.740	1.204.975	2.001.715
Ajustari pentru deprecierarea creantelor in relatie cu alti debitori	-	(1.674.044)	(1.674.044)
Creante cu bugetul	-	5.650.226	5.650.226
Avansuri acordate furnizorilor	-	4.067.467	4.067.467
Dobanzi de recuperat	-	(2)	(2)
	11.215.816	15.652.316	26.868.133

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 2017 si 31 decembrie 2016. Aceasta suma este in litigiu dupa cum este descris in Nota 29. Detalii in legatura cu creantele de la parti afiliate se regasesc in Nota 30.

La 31 decembrie 2017 creante comerciale si alte creante in valoare de 26.186.121 RON (31 decembrie 2016: 20.583.249 RON) au fost gajate ca si garantii pentru imprumuturi bancare (Nota 16).

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 26.

15. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2016
Conturi curente	44.504.098	17.403.964
Numerar	11.635	28.216
Alte echivalente de numerar	-	-
	44.515.734	17.432.180

Conturile curente sunt deschise la banchi comerciale romanesti. La 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2016 Societatea nu are deschise linii de credit sau facilitati de overdraft si are incheiate conventii de depozit pentru disponibil mai mare de 50.000 euro (echivalent lei).

Societatea a gajat o parte din conturile sale curente pentru impumuturi bancare (Nota 16).

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

16. CAPITAL SOCIAL

Structura actionarilor a fost dupa cum urmeaza:

	31 decembrie 2017		31 decembrie 2016	
	Nr. de actiuni	Drept de proprietate	Nr. de actiuni	Drept de proprietate
Gheorghe Iaciuc	137.500.000	49.48%	137.500.000	49.48%
Andrici Adrian	42.543.472	15.31%	42.350.335	15.24%
SWISS CAPITAL	32.753.573	11.79%	30.452.404	10.96%
Alti actionari	65.069.529	23.42%	67.563.835	24.32%
	277.866.574	100%	277.866.574	100%

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.

Dividende

In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2017 Societatea a declarat si platit dividende actionarilor sai.

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 26.

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2016
Datorii pe termen lung		
Imprumuturi bancare garantate	132.900.915	28.519.089
	132.900.915	28.519.089
Datorii pe termen scurt		
Partea curenta a imprumuturilor bancare garantate	25.469.644	25.782.271
Imprumuturi pe termen scurt	1.003.817	2.851.110
Dobanzi aferente	1.779.663	82.109
	28.253.125	28.715.491
	161.154.040	57.234.580

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**NOTE LA SITUATILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

17. IMPRUMUTURI (continuare)

	31 decembrie 2017		31 decembrie 2016	
	din care:	pe termen lung	din care:	pe termen lung
	Valoare contabilă	pe termen scurt	Valoare contabilă	pe termen scurt
Imprumuturi bancare garantate				
Imprumuturi din emisiuni de obligații	111.861.000	111.861.100	0	6.360.699
Piraeus Bank (ctr. 2093)	15.367.870	9.007.171	6.487.877	-
Banca Transilvania (ctr. 175)	2.902.754	1.898.937	1.003.817	-
Banca Transilvania (ctr. 175)	15.490.588	10.133.706	5.356.882	-
Libra Bank	-	-	-	-
Libra Internet Bank (1562/23.09.2016)	13.752.063	13.752.063	11.489.644	6.437.008
Banca Transilvania-Lipscani (422/26.07.2016)	-	-	22.082.081	22.082.081
Banca Transilvania-Lipscani (423/26.07.2016)	-	-	2.851.110	-
159.374.376	132.900.915	26.473.462	57.152.471	28.519.089
Imprumuturi bancare pe termen scurt				
Banca Transilvania (ctr. 684)	-	-	-	-
1.779.663	-	1.779.663	82.109	-
Dobanzi aferente imprumuturilor	161.154.040	132.900.915	28.253.125	57.234.580
Valorile nominale ale imprumuturilor sunt egale cu valorile lor contabile.				
				28.633.382
				28.715.491
				82.109

Notele atestate fac parte integranta din aceste situatii financiare individuale.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în LEI, dacă nu este indicat altfel)

17. IMPRUMUTURI (continuare)

Termenii și scadentele imprumuturilor

Termenii și condițiile imprumuturilor în sold sunt urmatoarele:

Creditor	Moneda	Data scadentei	Marimea facilitatii. in moneda originala
Imprumuturi bancare garantate			
Piraeus Bank (2093)	RON	28.07.2020	32.730.000
Banca Transilvania (ctr 175)	RON	28.02.2019	3.861.180
Banca Transilvania (ctr 176)	RON	28.02.2019	20.322.000
Libra Internet Bank (ctr. 1562)	RON	23.09.2020	35.000.000

Rata dobanzii la care se împrumuta societatea este între 5,3% - 7,05% pentru creditele în RON.

În cursul anului 2017 au fost contractate două imprumuturi de la Banca Transilvania (cu data scadentă în 28 Februarie 2019, respectiv 28 Februarie 2019) și un imprumut de la Piraeus Bank (cu scadentă în 28 Iulie 2020) pentru finanțarea fazei 7 din proiectul Greenfield Platanilor.

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrieri, 120 de obligațiuni la purtător de serie A, fiecare având o valoare nominală de 100.000 euro și o valoare nominală totală de 12.000.000 euro, emise în formă materială, către două fonduri de investiții administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI), care au acceptat Oferta la aceeași dată. Obligațiunile au fost oferite inițial la un preț al emisiunii de 98.400 euro per Obligațiune (respectiv 11.808.000 euro per numărul total de Obligațiuni). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 și sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii, cu condiția ca la 42 de luni de la data emisiunii, Societatea să răscumpere în mod obligatoriu 50% din valoarea nominală a Obligațiunilor. Obligațiunile sunt purtătoare de dobândă la o rată fixă de 6,00% pe an, plătibile de două ori pe an.

Veniturile din emisiunea de Obligațiuni au fost utilizate pentru a finanța achiziția de terenuri prin intermediul Bergamot Developments în vederea dezvoltării și construirii de proiecte rezidențiale. Obligațiunile vor fi garantate în principal cu o ipotecă imobiliară de prim rang ce acoperă obligațiile rezultând din Obligațiuni, până la valoarea maximă garantată de 18.000.000 EUR (optzprezece milioane de euro), constituită asupra a nouă loturi de teren cu o suprafață totală de 196.407 mp situate în București, Sector 1, România, aflate în proprietatea exclusivă a Societății, precum și asupra accesoriilor acestora. Societatea are o opțiune de răscumpărare anticipată a Obligațiunilor, care poate fi exercitată începând cu cea de-a doua dată de plată a dobânzii, cu condiția ca valoarea minimă răscumpărată să fie de cel puțin 1.000.000 EUR.

Bursa de Valori București S.A. a aprobat cererea de admitere la tranzacționare pe piata reglementată administrata de Bursa de Valori București S.A. a obligațiunilor emise de Societate, negarantate cu o rata a dobânzii anuale fixă de 5,75% denominatede în EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominală totală de 12.525.000 EUR

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

Creditul de la Piraeus Bank, contractul cu nr. 301, a fost achitat integral în data de 09 Octombrie 2017.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

17. IMPRUMUTURI (continuare)

Creditele de la Banca Transilvania, contractale cu nr. 422 si 423 (F6), au fost achitate integral in Decembrie 2017, cu 7 luni anticipat fata de data scadenta.

La 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2016 Societatea nu era in pozitie de incalcare a clauzelor contractuale.

Gaj

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

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2016
Investitii imobiliare	175.613.180	24.408.760
Creante comerciale si alte creante	26.186.121	20.583.249
Numerar si echivalente de numerar	44.515.734	17.432.180

În plus, contractele încheiate cu băncile angajează toate colecțiile realizate prin bancă și Complexul Salcamilor care este în construcție

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

18. DATORII COMERCIALE SI ALTE DATORII

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2016
Datorii pe termen lung		
Garantii	1.028.434	2.863.913
	1.028.434	2.863.913
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	9.508.188	13.117.456
Avansuri primite de la clienti	1.244.651	5.390.045
Datorii cu bugetul	1.075.613	610.094
Datorii fata de personal	427.254	460.135
Venituri amanate	26.732	101.388
Garantii	1.607.356	113.606
Dividende de plata	118.539	-
Datorii in relatie cu parti affiliate	1.801.814	166.411
Alte datorii	902	794.358
	15,811,049	20.753.493
	16.839.483	23.617.406

Detalii in legatura cu datoriile catre parti afiliate se regasesc in Nota 30.

Expunerea Societatii la riscul valutar si la riscul de lichiditate aferent datoriilor comerciale si altor datorii este prezentata in Nota 26.

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.

19. PROVIZIOANE PENTRU RISURI SI CHELTUIELI

	Provizioane pentru litigii	Alte provizioane	Total
Sold la 1 ianuarie 2017	-	6.618	6.618
Provizioane constituite in cursul perioadei	-	1.583.914	1.583.914
Provizioane reluate in cursul perioadei	-	-1.266.380	-1.266.380
Sold la 31 decembrie 2017	-	324.152	324.152

20. CHELTUIELI PRIVIND CONSUMABILELE

	2017	2016
Materii prime	1.139.038	1.038.736
Consumabile	537.249	170.715
Marfa	202.433	710.826
Obiecte de mica valoare	439.157	506.349
Combustibil	124.026	101.725
	2.441.903	2.528.353

Notele atasate fac parte integranta din aceste situatii financiare individuale.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

21. SERVICII PRESTATE DE TERTI

	2017	2016
Cheltuieli de constructie si servicii conexe de consultanta	11.372.586	6.187.318
Onorarii profesionale	1.020	3.420
Cheltuieli de protocol, marketing si publicitate	1.662.534	2.291.800
Comisioane bancare	88.141	73.255
Cheltuieli de asigurare	179.674	139.821
Cheltuieli de transport a bunurilor si angajatilor	506.867	357.531
Cheltuieli cu deplasari, detasari si transferari	7.218	
Cheltuieli postale si de telecomunicatii	138.149	152.440
	13.956.190	9.201.795

Pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2017, cheltuieli de constructie si servicii conexe de consultanta sunt legate de proiectele mentionate mai sus, pe care Societatea intenteaza le-a sau intenteaza sa le demareze in viitor. In anul 2017, Societatea a capitalizat aceste costuri in valoarea stocurilor in curs de executie.

22. CHELTUIELI CU BENEFICIILE ANGAJATILOR

	2017	2016
Cheltuieli cu salariile	8.239.587	6.768.519
Cheltuieli cu contributii la asigurarile sociale obligatorii	2.037.138	1.543.725
	10.276.725	8.312.244

23. ALTE VENITURI OPERATIONALE

	2017	2016
Venituri din penalitati	920.989	479.445
Venituri din vanzarea produselor secundare	-	-
Alte venituri operationale	787.663	748.740
	1.708.653	1.228.185

24. ALTE CHELTUIELI OPERATIONALE

	Nota	2017	2016
Cheltuieli cu chirile	28	2.439.985	2.302.131
Cheltuieli cu taxe locale		1.680.707	2.714.564
Provizion pentru riscuri si cheltuieli, net		317.533	(21.973.798)
Pierderi din cedarea imobilizarilor corporale, net		1.900.713	(4.969)
Cheltuieli de mentenanță și întreținere		373.421	247.212
Cheltuieli cu amenzi și penalități		250.986	14.647.286
Donatii		150.000	-
Alte cheltuieli operationale		1.254.236	415.589
		8.367.582	(1.651.985)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

25. PIERDERI DE VALOARE A ACTIVELOR. ALTELE DECAT INVESTITIILE IMOBILIARE

	Nota	2017	2016
(Castig) / Pierderi din deprecierea creantelor comerciale si altor creante. net	27	(4.475.529)	(2.768.730)
Pierderi din deprecierea imobilizarilor corporale. net	9	-	(2.965.096)
(Castig) / Pierderi din deprecierea activelor financiare. net		(601.806)	91.814
(Castig) / Pierderi din deprecierea stocurilor. net			(1.500)
		(5.077.335)	(5.643.512)

26. IMPOZITE

Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	2017	2016
Cheltuiala cu impozitul pe profit	(1.597.264)	-
Venit / (Pierdere) din impozitul pe profit amanat	(8.210.048)	-
Impozit pe profit	(9.807.312)	-

Reconcilierea cotei de impozitare efective

	2017	2016
Rezultat inainte de impozitare	62.927.795	29.610.138
Impozitul pe profit calculat utilizand cota de impozitare locala a entitatii	-16%	-16%
Cheltuieli si ajustari nedeductibile	- 6%	-10%
Diferente temporare	-13%	(8.210,058)
Venituri neimpozabile	16%	9.865.433
Pierderile anului curent pentru care nu au fost recunoscute creante privind impozitul amanat		13%
Efectul fiscal al pierderii fiscale din anii anteriori	4%	3.672.038
	-16%	(9.807.312)
	0%	-

Creante privind impozitul amanat

	2017	2016
Pierderi fiscale totale:	0	15.715.281
din care, recunoscute in cursul anului in calculul de impozit amanat - creante	0	(4.100.937)
Pierderi fiscale pentru care nu s-a recunoscut impozit amanat	0	11.614.344

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

26. IMPOZITE (continuare)

Creante privind impozitul amanat nerecunoscute (continuare)

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 fiscală aferenta anului financiar curent.

Diferente temporare cumulative ce genereaza impozit amanat

	31 decembrie 2017		31 decembrie 2016	
	Diferente temporare cumulative	Datorii / (creante) privind impozitul amanat	Diferente temporare cumulative	Datorii / (creante) privind impozitul amanat
Imobilizari corporale	(1.267.216)	(202.755)	(1.380.531)	(220.885)
Investitii imobiliare	163.780.328	26.204.853	107.224.794	17.155.967
Active financiare	(5.086.125)	(813.780)	(5.086.125)	(813.780)
Creante comerciale si alte creante	(6.655.569)	(1.064.891)	(6.257.886)	(1.001.262)
Stocuri	(15.536.721)	(2.485.875)	(9.082.046)	(1.453.127)
TOTAL	135.234.697	21.637.552	85.418.206	13.666.913
Pierderile fiscale pentru care s-a recunoscut impozit amanat	(2.669.731)	(427.157)	(4.100.937)	(656.160)
TOTAL	132.564.966	21.210.395	81.317.269	13.010.763

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**NOTE LA SITUAȚIALE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**
(toate sumele sunt exprimate în LEI, dacă nu este indicat altfel)

26. IMPOZITE (continuare)

Miscuri în soldurile impozitului amanat

	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Sold la 31 decembrie 2017		
				Net	Active	Datorii
2017						
Imobilizari corporale	(220.885)	18.130	0	(202.755)	202.755	
Investiții imobiliare	17.155.967	9.048.886	0	26.204.853	0	26.204.853
Active financiare	(813.780)		0	(813.780)	813.780	
Creante comerciale și alte creante	(1.001.262)	(63.629)	0	(1.064.891)	1.064.891	
Stocuri	(1.453.127)	(1.032.748)	0	(2.485.875)	2.485.875	
Efectul pierderilor fiscale pentru care a fost recunoscut impozit amanat	(656.150)	228.994	0	(427.157)	427.157	
(Creante) / Datorii fiscale nete	13.010.763	8.199.633	0	21.210.395	4.994.458	26.204.853
2016						
Imobilizari corporale	(233.447)	12.562	-	(220.885)	220.885	
Investiții imobiliare	15.594.967	1.561.000	-	17.155.967	-	17.155.967
Active financiare	(813.780)	-	-	(813.780)	813.780	
Creante comerciale și alte creante	(558.265)	(442.997)	-	(1.001.262)	1.001.262	
Stocuri	(978.712)	(474.415)	-	(1.453.127)	1.453.127	
Efectul pierderilor fiscale pentru care a fost recunoscut impozit amanat	-	(656.150)	-	(656.150)	656.150	
(Creante) / Datorii fiscale nete	13.010.763	-	-	13.010.763	4.145.204	17.155.967

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

27. INSTRUMENTE FINANCIARE - VALORI JUSTE SI GESTIONAREA RISCULUI

(a) 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 risurile financiare. In ciuda inexistentei angajamentelor formale, risurile 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 risurilor cu care se confrunta Societatea, stabilirea limitelor si controalelor adecvate, precum si monitorizarea risurilor si a respectarii limitelor stabilita. Politicile si sistemele de gestionare a riscului sunt revizuite in mod regulat pentru a reflecta modificarile survenite in conditiile de piata si in activitatatile Societatii. Societatea, prin standardele si procedurile sale de instruire si conducere intentioneaza sa dezvolte un mediu de control ordonat si constructiv, in cadrul caruia toti angajatii isi inteleag rolurile si obligatiile.

Societatea are in vedere gestionarea risurilor in cadrul unui sistem integrat de management al riscului 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 financlar, 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 2017		31 decembrie 2016		
	14	31.120.534	26.868.132	15	44.515.734
Creante comerciale si alte creante		75.636.268		44.300.312	
Numerar si echivalente de numerar					

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

27. INSTRUMENTE FINANCIARE - VALORI JUSTE SI GESTIONAREA RISCOLUI (continuare)

(a) Gestionarea riscului financiar (continuare)

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 ai 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 banchi.

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 stabeleste 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 2017	31 decembrie 2016
Romania	31.120.534	26.868.132
	31.120.534	26.868.132

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(btoate sumele sunt exprimate în LEI, dacă nu este indicat altfel)

27. INSTRUMENTE FINANCIARE - VALORI JUSTE SI GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

(a) Gestionearea riscului financiar (continuare)

Pierderi din deprecieri

Situatia vechimii creantelor la data raportarii a fost:

	31 decembrie 2017		31 decembrie 2016	
	Ajustare pentru deprecieri	Valoarea contabilă	Ajustare pentru deprecieri	Valoarea contabilă
Valoarea bruta		Valoarea bruta		Valoarea contabilă
Neajuns la scadenta	17.073.542	-	17.073.542	20.585.657
Restante intre 1-30 zile	1.073.817	-	1.073.817	(4.869.216)
Restante intre 31-90 zile	242.823	-	242.823	(15.934)
Restante intre 91-120 zile	491.628	-	491.628	(13.888)
Restante intre 121-365 zile	7.289.761	-	7.289.761	(14.109)
Restante mai mari de un an	10.842.598	(5.893.635)	4.948.963	(24.366)
	37.014.169	(5.893.635)	31.120.534	11.872.906
			33.570.131	(6.701.997)
				26.868.132

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

27. INSTRUMENTE FINANCIARE - VALORI JUSTE SI GESTIONAREA RISCOLUI (continuare)

(a) Gestionarea riscului financiar (continuare)

Pierderi din depreciere (continuare)

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

Sold la 1 ianuarie 2017	-5.571.657
Reluari ale pierderilor din depreciere	41.136
Pierderi din depreciere recunoscute	<u>-363.114</u>
Sold la 31 decembrie 2017	-5.893.635

Partea ramasa din pierderile din depreciere la 31 decembrie 2017 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 amanuntele a ratingului de credit al clientilor in cauza.

Numerar si echivalente de numerar

La 31 decembrie 2017, Societatea a detinut numerar si echivalente de numerar in suma de 44.515.734 RON (31 decembrie 2016: 17.432.180 RON), 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 datorilor 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 datorile 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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

NOTE LA SITUAȚIALE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în LEI, dacă nu este indicat altfel)

27. INSTRUMENTE FINANCIARE - VALORI JUSTE SI GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

(a) Gestionearea riscului finanțier (continuare)

Riscul de lichiditate (continuare)

Urmatorul tabel prezintă scadentele contractuale reziduale ale datorilor finanțare la sfârșitul perioadei de raportare, inclusiv platile estimate de dobândă și excludând impactul acordurilor de compensare:

		Fluxuri de numerar contractuale					
		mai putin de o luna	Intre 1 si 6 luni	Intre 6 si 12 luni	Intre 1 si 2 ani	intre 2 si 5 ani	peste 5 ani
Valoare contabilă	Total						
2017							
Imprumuturi	161.154.040	161.154.040	17.370.097	12.667.853	19.254.990	111.861.100	0
Datorii comerciale si alte datorii	16.132.138	16.132.138	16.132.138				
	177.286.178	177.286.178	16.132.138	17.370.097	12.667.853	19.254.990	111.861.100
							0
		Fluxuri de numerar contractuale					
		mai putin de o luna	Intre 1 si 6 luni	Intre 6 si 12 luni	Intre 1 si 2 ani	intre 2 si 5 ani	peste 5 ani
Valoare contabilă	Total						
2016							
Imprumuturi Datorii comerciale si alte datorii	57.234.580	76.864.435	2.874.617	9.454.261	3.465.895	26.569.879	34.499.783
	23.617.406	23.617.406	23.617.406				
	80.851.986	100.481.841	26.492.023	9.454.261	3.465.895	26.569.879	34.499.783

Notele atestate fac parte integranta din aceste situații financiare individuale.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

27. INSTRUMENTE FINANCIARE - VALORI JUSTE SI GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

(a) Gestionarea riscului financiar (continuare)

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:

31 decembrie 2017	EUR	USD	RON	Total
Active monetare				
Creante comerciale si alte creante			31.120.534	31.120.534
Numerar si echivalente de numerar	41.041.497		3.474.239	44.515.734
	41.041.497		34.594.773	75.636.268
Datorii monetare				
Imprumuturi	114.260.355		46.893.685	161.154.040
Datorii comerciale si alte datorii			16.132.138	16.132.138
	114.260.355		63.025.823	177.286.178
Expunerea neta	(73.218.858)		(8.431.050)	(101.649.910)
31 decembrie 2016	EUR	USD	RON	Total
Active monetare				
Creante comerciale si alte creante	-	-	26.868.132	26.868.132
Numerar si echivalente de numerar	1.522.881	-	15.909.299	17.432.180
	1.522.881	-	42.777.431	44.300.312
Datorii monetare				
Imprumuturi	6.487.877	-	50.746.703	57.234.580
Datorii comerciale si alte datorii	-	-	23.617.406	23.617.406
	6.487.877	-	74.364.109	80.851.986
Expunerea neta	(4.964.996)	-	(31.586.678)	(36.551.674)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

27. INSTRUMENTE FINANCIARE - VALORI JUSTE SI GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

(a) Gestionarea riscului financiar (continuare)

Riscul valutar (continuare)

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 2017	Mediu pentru 2017	31 decembrie 2016	Mediu pentru 2016
USD 1	3.8915	4.0524	4.3033	4.0569
EUR 1	4.6597	4.5682	4.5411	4.4900

Analiza de senzitivitate

O depreciere / apreciere cu 10% a leului fata de urmatoarele monede straine la 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2016 ar fi scazut / 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 raportare. Aceasta analiza presupune ca toate celelalte variabile, in mod particular ratele de dobanda ramane constante si se ignora orice impact al vanzarilor si achizitiilor preconizate.

Analiza de senzitivitate

	31 decembrie 2017		
	Valoare contabila	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active si datorii monetare			
USD			
EUR	(73.218.858)	7.321.885	(7.321.885)
Impact	(73.218.858)	7.321.885	(7.321.885)
31 decembrie 2016			
	Valoare contabila	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active si datorii monetare			
USD			
EUR	(4.964.996)	496.499	(496.499)
Impact	(4.964.996)	496.499	(496.499)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

27. INSTRUMENTE FINANCIARE - VALORI JUSTE SI GESTIONAREA RISCOLUI (continuare)

(a) Gestionarea riscului financiar (continuare)

Riscul de rata a dobanzii

	31 decembrie 2017			
	Valoare contabila	Rata variabila	Rata fixa	Nepurtatoare de dobanda
Active monetare				
Creante comerciale si alte creante	31.120.534		12.230.723	31.120.534
Numerar si echivalente de numerar	<u>44.515.734</u>			<u>44.515.734</u>
	<u>75.636.268</u>			<u>75.636.268</u>
Datorii monetare				
Imprumuturi	161.154.040	46.893.685	114.260.355	161.154.040
Datorii comerciale si alte datorii	<u>16.132.138</u>	-	-	<u>16.132.138</u>
	<u>177.286.178</u>	<u>46.893.685</u>	<u>114.260.355</u>	<u>177.286.178</u>

	31 decembrie 2016			
	Valoare contabila	Rata variabila	Rata fixa	Nepurtatoare de dobanda
Active monetare				
Creante comerciale si alte creante	26.868.132	-	-	26.868.132
Numerar si echivalente de numerar	<u>17.432.180</u>	-	-	<u>17.432.180</u>
	<u>44.300.312</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>44.300.312</u>
Datorii monetare				
Imprumuturi	57.234.580	57.234.580	-	-
Datorii comerciale si alte datorii	<u>23.617.406</u>	-	-	<u>23.617.406</u>
	<u>80.851.986</u>	<u>57.234.580</u>	<u>-</u>	<u>23.617.406</u>

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 2017	31 decembrie 2016
Instrumente cu rata fixa		
Active financiare	12.230.723	-
Datorii financiare	<u>114.260.355</u>	-
	<u>126.491.078</u>	<u>-</u>
Instrumente cu rata variabila		
Datorii financiare	46.893.685	57.234.580
	<u>46.893.685</u>	<u>57.234.580</u>

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

27. INSTRUMENTE FINANCIARE - VALORI JUSTE SI GESTIONAREA RISCULUI (continuare)

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 derive (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 dobana la data raportarii nu ar afecta contul de profit sau pierdere.

(a) Gestionarea riscului financiar (continuare)

Riscul de rata a dobanzii (continuare)

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

O modificare a ratelor de dobana cu 100 puncte de baza la data raportarii ar fi determinat cresterea sau descresterea capitalurilor proprii si a profitului sau pierderii cu 468.937 RON (2016: 572.346 RON). Aceasta analiza presupune ca toate celelalte variabile, in mod particular cursurile de schimb valutar, raman constante.

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 chirilor 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 consideratie 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 2017 o suma de 2.443.530.RON a fost recunoscuta ca si cheltuiala in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global pentru contractele de leasing operational (2016: 2.905.460 RON).

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

	2017	2016
Mai putin de un an	2.989.934	2.913.833
Intre un an si cinci ani	947.392	2.875.363
	3.937.325	5.789.196

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 2017, o suma de 1.123.429 RON a fost recunoscuta ca venit din chirii (2016: 1.468.822 RON). Cheltuielile cu utilitatile aferente proprietatilor inchiriate sunt incluse in totalul cheltuielilor cu utilitatile aferente proprietatilor locuite in suma totala de 3.264.092 RON in 2017 (2016: 2.878.913 RON). Aceste costuri au fost integral refacturate chiriasilor si proprietarilor cu marja, Societatea obtinand venit din refacturari in suma de 6.781.232 RON in 2017 (2016: 2.707.080 RON). Toate aceste elemente se regasesc ca pozitii individuale in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

29. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 decembrie 2017 Societatea nu are angajamente de capital contractate.

30. ACTIVE SI DATORII CONTINGENTE

Litigii

La data acestor situatii financiare individuale, Societatea era implicata in 42 litigii in curs. In 19 dintre acestea Societatea are calitatea de reclamant sau parte care contesta, iar in 23 dintre acestea Societatea are calitatea de parat.

Conducerea analizeaza periodic situatia litigiilor in curs, iar in urma consultarii cu membrii Consiliului de Administratie 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.

Pe parcusul anului 2016, in ambele dosare, au fost efectuate acte de procedura cu privire la administrarea probelor cu expertiza tehnica, succedute de obiectiuni si/sau cereri de refacere a acestor lucrari de specialitate, care au amanat finalizarea administrarii probatorului pana la data prezentei raportari.

Urmatoarele infatisari sunt stabilite pentru 24 aprilie 2017 la Tribunalul Comercial Cluj si respectiv 16 mai 2017 la Tribunalul Comercial Arges. Conducerea Societatii nu se asteapta la modificarile esentiale in rezultatele expertizelor care ar putea avea un impact semnificativ asupra valorii recuperabile ale stocurilor.

b) *SC Summa Romania SA (redenumita ulterior in SC Floreasca Construction SA, care la randul este radiata la data raportarii, pretinsele creante ale acesteia contra Societatii fiind cedionate societatii Brooklyn Property Management SRL, in continuare mentionat „Constructorul”)*

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

30. ACTIVE SI DATORII CONTINGENTE (continuare)

Pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia VI – Civila si al Curtii de Apel Bucuresti Sectia VII – Civila, mai sunt inregistrate trei dosare (nr. 45886/3/2009, 32874/3/2010 si respectiv 23619/3/2009**) in care Societatea si Constructorul sunt parti.

- b) *SC Summa Romania SA (redenumita ulterior in SC Floreasca Construction SA, care la randul este radiata la data raportarii, pretinsele creante ale acesteia contra Societatii fiind cedionate societatii Brooklyn Property Management SRL, in continuare mentionat „Constructorul”) (continuare)***

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 avocati Societatii, exista precedent juridic intr-o situatie similara, a carui aplicare i-ar fi favorabila Societatii.

Dosarul 23619/3/2009** reprezinta o actiune in constatare a inexistentei dreptului Constructorului de a primi de la Societate contravaloarea unor stadii de lucrari execute ca urmare a interventiei compensatiei legale cu contravaloarea unei parti din penalitatilor de intarziere datorate de Constructor Societatii pentru nepredarea la termen a lucarilor derive din contractele de antrepriza incheiate anterior intre cele doua parti. Suma lucrarilor de executie solicitate de catre Constructor si refuzate la plata de la Societate este de 7.602.447 lei. O parte din sumele aferente lucrarilor pretinse sunt incluse in sumele solicitate de catre Constructor in dosarul 32874/3/2010. Dosarul nr. 23619/3/2009** a fost casat si trimis de la instanta suprema la instanta de apel (de doua ori), a doua oara pentru continuarea judecatii in apel in contradictoriu cu Constructorul – Brooklyn Property Management, ca urmare a transmiterii calitatii procesuale pasive, aceasta fiind cedionarul unei parti din creanta litigioasa pentru care se opune compensatie. In prezent, in cauza figureaza in locul SUMMA (FLOREASCA) cedionarul Brooklyn Property Management SRL, dar acestuia nu-i pot fi opuse in compensare creante ale IMPACT derive din Contractul nr. 42/2007, despre care s-a stabilit definitiv si irevocabil ca nu este eficient din punct de vedere juridic. Urmatorul termen in acest dosar este 13 aprilie 2017.

Dosarul 32874/3/2010 are ca obiect pretentile Constructorului de la Societate pentru recuperarea unei sume de 9.138.140 lei reprezentand lucrari execute 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**.

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 prezентate 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, suma rezultata din procedura insolventei a debitorului Summa Romania SA, cu care Societatea a fost inscrisa pe tabelul definitiv al creantelor in dosarul nr. 63835/3/2011, solutionat irevocabil, din care sume inregistrate si prezентate in aceste situatii financiare individuale: 8.205.266 lei (a se vedea Nota 14).

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

30. ACTIVE SI DATORII CONTINGENTE (continuare)

Scrisori de garantie

La 31 decembrie 2017 Societatea are emise scrisori de garantie in valoare de 718.084 RON furnizori (31 decembrie 2016: 1.280.271 RON).

31. PARTILE AFILIATE

Actionari

Structura actionariatului la 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2016 este prezentata in Nota 15.

Filialele Societatii

Filialele Societatii si natura activitatii acestora sunt dupa cum urmeaza:

	Tara de inregistrare	Natura activitatii	2017	2016
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Actual Invest House SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Bergamot Developments	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	- *
Bergamot Developments Phase II	Romania	Dezvoltare imobiliara Activitati auxiliare intermediilor financiare	✓	- ***
Impact Finance	Romania	Activitati auxiliare intermediilor financiare	✓	- ***

Tranzactii cu parti afiliate

Vanzare de bunuri si servicii	Valoarea tranzactiilor pentru anul incheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
	2017	2016	2017	2016
Filiale				
Actual Invest House	297.335	158.446	40.441	100.185
Clearline Development and Management	8.985	8.406	45.936	36.951
Bergamot Developments	9.005.122	-	5.329.027	-
Bergamot Developments Phase II	3.416	-	1.442	-
Impact Finance	4.424	-	1.191	-
	9.319.283	166.852	5.418.037	137.136

Achizitii de bunuri si servicii	Valoarea tranzactiilor pentru anul incheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
	2017	2016	2017	2016
Filiale				
Actual Invest House	5.383.489	2.449.552	1.801.115	138.093
Clearline Development and Management	-	-	699	699
Bergamot Developments	-	-	-	-
Bergamot Developments Phase II	-	-	-	-
Impact Finance	-	-	-	-
	5.383.489	2.449.552	1.801.814	138.792

Notele atasate fac parte integranta din aceste situatii financiare individuale.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Note la situațiile financiare individuale întocmite la 31 decembrie 2014
(Toate sumele sunt exprimate în LEI, dacă nu este indicat altfel)

31. PARTILE AFILIATE (continuare)

Imprumuturi acordate	Sold la 31 decembrie	
	2017	2016
Filiale		
Actual Invest House	-	-
Clearline Development and Management	-	1.130.338
Bergamot Developements	12.210.000	-
Bergamot Developments Phase II	6.000	-
Impact Finance	10.000	-
	12.226.000	1.130.338

Tranzactii cu personalul cheie de conducere

Remunerarea personalului cheie de conducere cuprinde salarii și contributii (contributii sociale și medicale, contributii de somaj și alte contributii asemănatoare). Conducerea Societății este angajat pe baza contractuală, după cum este prezentat în Nota 21.

32. REZULTATUL PE ACTIUNE

	2017	2016
Profitul / (Pierdere) perioadei	52.758.746	29.610.138
Numarul de actiuni ordinară la inceputul și sfârșitul perioadei	277.866.574	277.866.574
Rezultat de baza pe actiune (lei/ actiune)	0.19	0.10

33. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Societății nu consideră ca există evenimente ulterioare 31 decembrie 2017 până la data aprobarii acestor situații financiare individuale care ar necesita prezentarea sau ajustarea lor.

La data de 19.01.2018, Consiliul de Administrație al Impact a decis numirea dlui. Bogdan Oșlobeanu în funcția de Director General al Societății, pe un mandat de 4 ani. Începând din data de 01.03.2018 până la data de 28.02.2022. Acesta l-a înlocuit pe dl. Bartosz Puzdrowski, care a cerut Societății terminarea mandatului din motive personale, cu data de 01.03.2018.

Dl. Bogdan Oșlobeanu are o experiență de 19 ani în domeniul finanțier, al managementului de proiecte industriale și al derulării de proiecte de dezvoltare, lucrând anterior pentru Ernst&Young și KazMunayGas. Este absolvent al Universității Politehnice din București.

Dl. Bogdan Oșlobeanu va continua strategia de dezvoltare a Societății atât la nivelul proiectelor existente, cât și inițierea de noi proiecte care să consolideze poziția de top pe care Impact o deține în acest moment pe piața rezidențială.

Acstea situații financiare individuale au fost aprobată de către conducere la data de 26 martie 2018 și semnate în numele acestora de către:


Bogdan Oșlobeanu
 Director General


Iuliana Mihaela Urda
 Președinte CA


Elisabeta Ion
 Director Financiar