

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE
LA DATA ȘI PENTRU EXERCİȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018**

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

ÎMPREUNĂ CU RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

CONTINUT:**PAGE:**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	1 - 5
SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE	6 - 7
SITUATIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	8
SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	9 - 10
SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE	11 - 12
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	13 - 45

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii,
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

Raport cu privire la situațiile financiare consolidate

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare consolidate ale Societății IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. și ale filialelor sale („Grupul”), cu sediul social în București, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 1553483, care cuprind situația consolidată a poziției financiare la data de 31 decembrie 2018 și situația consolidată a rezultatului global, situația consolidată a modificărilor capitalurilor proprii și situația consolidată a 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 2018 se identifică astfel:

• Activ net / Total capitaluri proprii	446.808 mii RON
• Profit net al exercițiului financiar	20.827 mii RON
3. În opinia noastră, situațiile financiare consolidate anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară consolidată a Grupului la data de 31 decembrie 2018, și performanța sa financiară consolidată și fluxurile sale de trezorerie consolidate aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană.

Baza pentru opinie

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”), Regulamentul (UE) nr. 537/2014 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 Grup, 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.

Aspecte cheie ale auditului

5. Aspectele cheie ale auditului sunt acele aspecte care, conform raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare însemnătate în auditarea situațiilor financiare consolidate ale exercițiului curent. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului nostru al situațiilor financiare consolidate privite în ansamblu, și pentru formarea unei opinii asupra acestora, prin urmare, nu emitem o opinie separată asupra acestor aspecte.

Aspectul cheie de audit	Cum a abordat auditul nostru aspectul
<p>Evaluarea investițiilor imobiliare</p> <p>Conform notei 9 la situațiile financiare consolidate, Grupul deține investiții imobiliare înregistrate la o valoare de 217.113 lei la 31 decembrie 2018. Investițiile imobiliare sunt reprezentate în principal de terenuri.</p> <p>Grupul aplică modelul valorii juste ulterior evaluării inițiale. Valoarea justă a investițiilor imobiliare este determinată pe baza evaluării efectuate de un evaluator independent cu experiență în domeniu. 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 judecăților 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 obiectivității evaluatorilor externi; - evaluarea metodologiilor aplicate și adecvarea ipotezelor cheie pe baza cunoștințelor noastre în domeniul imobiliar și apelând la experții interni în evaluare; - efectuarea unei analize de senzitivitate 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 adecvării 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 9, iar noi considerăm că evaluarea investițiilor imobiliare este justificată.</p>
<p>Litigii</p> <p>Facem referire la nota 29 „Contingente” din situațiile financiare consolidate. Conform acestei note, Grupul este implicat în diverse litigii atât în calitate de reclamant, cât și de pârât.</p> <p>Conducerea Grupului 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>Cel mai important aspect decurge din litigiul care implică o filială și Consiliul Județean Cluj.</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 Grup 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 consultanții juridici. <p>Considerăm că incertitudinile cu privire la acest caz au fost suficient prezentate.</p>

Alte informații – Raportul consolidat al administratorilor

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

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

În legătură cu auditul situațiilor financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare consolidate, 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 consolidat al 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.

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

- a) Informațiile prezentate în Raportul consolidat al administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul consolidat al 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.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Grup și la mediul acestuia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare consolidate pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2018, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul consolidat al administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernarea pentru situațiile financiare consolidate

7. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare consolidate în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016, cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare consolidate lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
8. În întocmirea situațiilor financiare consolidate, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Grupului 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 conducerea fie intenționează să lichideze Grupul sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernarea sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Grupului.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare consolidate

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare consolidate, 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 rezonabilă 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 cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare consolidate.
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 consolidate, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca 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 fraudă 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 Grupului.
 - 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 îndoieli semnificative privind capacitatea Grupului 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 consolidate 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 Grupul să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
 - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare consolidate, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare consolidate reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
 - Obținem probe de audit suficiente și adecvate cu privire la informațiile financiare ale entităților sau activităților de afaceri din cadrul Grupului, pentru a exprima o opinie cu privire la situațiile financiare consolidate. Suntem responsabili pentru coordonarea, supravegherea și executarea auditului grupului. Suntem singurii responsabili pentru opinia noastră de audit.
12. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, 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 guvernanta 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 afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.

14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu governanța, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare consolidate 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.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

15. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor la data de 26 aprilie 2018 să audităm situațiile financiare consolidate ale IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de 1 an, acoperind exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018.

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 Grup **serviciile non-audit** 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 Autoritatea pentru Supravegherea Publică
a Activității de Audit Statutar cu numărul 5469*

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

*Înregistrată la Autoritatea pentru Supravegherea Publică
a Activității de Audit Statutar cu numărul 25*

Sos. Nicolae Titulescu nr. 4- 8, America House, Intrarea de Est,
Etajul 2 - zona Deloitte și Etajul 3, sector 1,
București, România
21 martie 2019

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2018</u>	<u>31 decembrie 2017</u>
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	7	6.855	8.917
Imobilizări necorporale	8	95	193
Investiții imobiliare	9	217.113	193.343
Creanțe comerciale si alte creanțe	11	1.178	6.184
Total active imobilizate		225.241	208.637
Active circulante			
Stocuri	10	365.753	363.623
Creanțe comerciale si alte creanțe	11	25.817	7.241
Numerar si echivalente de numerar	12	30.740	47.476
Total active circulante		422.310	418.340
Total active		647.551	626.977
CAPITALURI PROPRII SI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	13	285.330	285.330
Prime de capital		68.760	68.760
Rezerva din reevaluare		3.072	3.032
Alte rezerve		3.462	10.409
Ațiuni proprii	14	(3.038)	
Rezultatul reportat		89.222	59.919
Total capitaluri proprii		446.808	427.450
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	15	114.100	133.401
Datorii comerciale si alte datorii	16	1.151	1.033
Impozit amânat	23	25.823	22.024
Total datorii pe termen lung		141.074	156.458

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2018</u>	<u>31 decembrie 2017</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	15	34.894	30.152
Datorii comerciale si alte datorii	16	24.176	12.593
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	17	601	324
Total datorii curente		59,671	43,069
Total datorii		200.745	199.527
Total capitaluri proprii si datorii		647.553	626.977

Situatiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 21 martie 2019 si semnate in numele acestora de catre:

Bogdan Oslobeanu,
Director General

Giani Kacic,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTOR ELEMENTE ALE
REZULTATULUI GLOBAL PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Venituri din proprietățile imobiliare aflate în stoc	18	101.534	111.708
Costuri cu proprietățile imobiliare aflate în stoc		(61.484)	(66.109)
Profit brut		40.050	45.599
Venituri nete din chirii		3.083	706
Cheltuieli generale și administrative	19	(18.416)	(22.187)
Cheltuieli de comercializare		(1.776)	(1.861)
Alte venituri/cheltuieli	20	(5.207)	(6.491)
Amortizare	7, 8	(895)	(801)
Total alte venituri / cheltuieli		(23.211)	(30.364)
Câștiguri din investiții imobiliare	9	23.394	56.763
Profit din exploatare ajustat înaintea elementelor extraordinare și deprecierea altor active imobilizate		40.233	71.728
Deprecierea altor active imobilizate	22	(2.207)	(5.404)
Alte câștiguri și pierderi (extraordinare)	23	(3.676)	-
Profit anual din operațiuni		34.350	66.324
Costuri financiare, net	24	(5.943)	(5.419)
Profit înainte de impozitare		28.406	60.905
Cheltuieli cu impozitul pe profit	23	(7.579)	(9.807)
Rezultatul perioadei		20.827	51.098
Total rezultat global atribuibil:			
Actionarilor societatii		20.827	51.098
Total rezultat global aferent perioadei		20.827	51.098
Rezultat pe actiune			
Rezultat de baza pe actiune (lei/ actiune)	31	0.09	0.18

Situatiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 21 martie 2019 si semnate in numele acestuia de catre:

Bogdan Oslobeanu,
Director General

Giani Kacic,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2018		285.330	68.760	3.032	10.632	-	59.655	427.449
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-		20.827	20.827
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-		-	-
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	20.827	20.827
Tranzacții cu proprietarii Societății								
Acțiuni proprii achiziționate în timpul anului	14	-	-	-	-	(3.353)	-	(3.353)
Achiziție acțiuni proprii	26	-	-	-	-	315	-	315
Contribuții și distribuții								
Dividende acordate proprietarilor Societății	13	-	-	-	-			-
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Constituire rezerve legale	13	-	-	-	1.015	-	(1.015)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	63	-	-	(63)	-
Transfer alte rezerve la rezultat reportat	13	-	-	(24)	(8.184)	-	9.817	1.570
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2018		285.330	68.760	3.072	3.462	(3.038)	89.222	446.808

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 21 martie 2019 și semnate în numele acestora de către:

Bogdan Oslobeanu,
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Actiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2017		285.330	84.175	3.138	7.628		7.312	387.583
Elemente ale rezultatului global								
Profit aferent anului		-	-	-	-	-	51.098	51.098
Alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	15.415	15.415
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	-	66.513	66.513
Tranzacții cu proprietarii Societății								
Dividende acordate proprietarilor Societății	13	-	-	-	-	-	(11.226)	(11.226)
Total tranzacții cu proprietarii Societății		-	-	-	-	-	(11.226)	(11.226)
Alte schimbări în capitalurile proprii								
Reclasificări		-	(15.415)	(113)	110	-	-	(15.418)
Constituire rezerve legale	13	-	-	-	2.678	-	(2.678)	-
Sold la 31 decembrie 2017		285.330	68.760	3.032	10.632	-	59.655	427.449

Situatiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 21 martie 2019 si semnate in numele acestora de catre:

Bogdan Oslobeanu,
Director General

Giani Kacic
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare:			
Profit aferent perioadei		20.827	51.098
Ajustări pentru:			
Amortizarea activelor imobilizate	7	780	664
Amortizarea imobilizărilor necorporale	8	115	138
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	7	1.226	-
Rezultat din cedarea activelor, net	20	1.023	31
Deprecierea stocurilor, net	21	1.028	6.247
Deprecierea creanțelor comerciale și a altor creanțe, net	21	(47)	351
Scoateri din gestiune, net	22	3.676	-
Modificări în valoarea justă a investițiilor imobiliare	9	(23.394)	(56.606)
Impozit pe profit	23	7.579	9.807
Schimbări nete în provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	17	6	318
Cheltuieli cu dobânda		6.140	4.085
Venituri din dobânzi		(152)	(110)
Diferențe de curs valutar, net		(44)	1.225
		18.764	17.246
Modificări in:			
Stocuri		(3158)	(74.182)
Creanțe comerciale si alte creanțe		(19.173)	12.489
Datorii comerciale si alte datorii		11.466	(13.125)
Numerar generat din activități de exploatare		7.899	(57.570)
Impozit pe profit plătit		(3.284)	(598)
Dobânzi plătite		(5.494)	(2.195)
Numerar net din activități de exploatare		(879)	(60.365)
Fluxuri de trezorerie din activități de investiții:			
Achiziții de imobilizări corporale		(1.445)	(4.413)
Achiziții de imobilizări necorporale		(17)	(86)
Încasări din vânzarea imobilizărilor corporale		400	840
Numerar net utilizat in activități de investiții		(1.082)	(3.659)

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare:			
Dividende plătite		(20)	(11.226)
Rambursări ale împrumuturilor		(25.939)	(59.638)
Încasări / (Rambursări) de împrumuturi		14.244	164.732
Achiziții de noi acțiuni		(3.353)	-
Acțiuni utilizate		315	-
Numerar net din (utilizat in) activități de finanțare		<u>(14.773)</u>	<u>93.868</u>
Creșterea/ (descreșterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar		<u>(16.736)</u>	<u>29.844</u>
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	15	<u>47.476</u>	<u>17.632</u>
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	15	<u>30.740</u>	<u>47.476</u>

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 21 martie 2019 și semnate în numele acestora de către:

Bogdan Oslobeanu,
 Director General

Giani Kacic,
 Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
 Presedinte CA

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZA

Prezentele situatii financiare sunt situatiile financiare consolidate ale Impact Developer & Contractor SA („Societatea”) si ale filialelor sale (denumite impreuna „Grupul”) la si pentru anul incheiat la 31 decembrie 2018.

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

Structura actionariatului la 31 decembrie 2018 si 31 decembrie 2017 este prezentata in Nota 17.

Situatiile financiare consolidate ale Societatii pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 cuprind Societatea si filialele sale (denumite impreuna cu Societatea „Grupul”) dupa cum urmeaza:

	Tara de inregistrare	Natura activitatii	% actionariat la 31 decembrie 2018	% actionariat la 31 decembrie 2018
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara Administrare	100%	100%
Actual Invest SRL	Romania	imobile Dezvoltare	100%	100%
Bergamot Phase SRL Bergamot	Romania	imobiliara Dezvoltare	100%	100%
Development SRL	Romania	imobiliara	100%	100%
Impact Finance SRL	Romania	Administratie	100%	100%

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

In 2017 si 2018, activitatea Impact a constat in principal in dezvoltarea proiectului rezidential Greenfield din Bucuresti.

In 2017 si 2018 activitatea Bergamot Development a constat in principal in dezvoltarea proiectului rezidential Luxuria.

2. BAZELE INTOCMIRII

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

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

Principiul continuității activității

Grupul a întocmit previziuni, inclusiv anumite teste de sensibilitate, ținând seama de principalele riscuri de afaceri. Având în vedere aceste previziuni, administratorii rămân de părere că acordurile de finanțare și structura de capital ale Grupului oferă atât facilitățile necesare, cât și indicatorii necesari pentru a permite Grupului să-și desfășoare activitatea cel puțin în următoarele 12 luni. Situatiile financiare consolidate au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

3. MONEDA FUNCTIONALA SI DE PREZENTARE

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE

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

Mai jos sunt prezentate politicile contabile semnificative.

(a) Bazele consolidării

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

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

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

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

(b) Moneda străină

Tranzacțiile în moneda străină sunt convertite în monedele functionale ale entitatilor Grupului la cursurile de schimb valutar de la data tranzacției. Activele și datoriile monetare care la data raportării sunt exprimate în valută sunt convertite în moneda functionala la cursul de schimb valutar din data respectiva. Castigurile sau pierderile din schimb valutar aferente elementelor monetare sunt calculate ca diferența între costul amortizat în moneda functionala la începutul anului, ajustat cu valoarea dobânzii efective, plățile și încasarile realizate în cursul anului și costul amortizat în moneda străină convertit la cursul de schimb valutar de la sfârșitul anului.

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(c) Imobilizări corporale

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

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

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

Terenul nu se amortizează.

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

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

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

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

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

(d) Imobilizări necorporale achiziționate separate

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

(e) Investiții imobiliare

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

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

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(e) Investiții imobiliare (continuare)

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

(f) Stocuri

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

(g) Creanțe comerciale și de altă natură

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

Derecunoașterea activelor financiare

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

(h) Numerar și echivalente de numerar

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

(i) Capitalul social

Acțiuni ordinare

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

Rascumpararea și reemiterea capitalului social (acțiuni de trezorerie)

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(j) Dividende

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

(k) Acțiuni proprii

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

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

(l) Împrumuturi

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

Costurile îndatorării

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

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

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

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

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

(m) Datorii comerciale și de altă natură

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

Derecunoașterea datoriilor financiare

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(n) Provizioane

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

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

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

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

(o) Venituri

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

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

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

(i) Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale

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

(ii) Venituri din refacturarea utilitatilor

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(p) Impozitare

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

Impozitul curent

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

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

Impozitul amânat

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

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

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

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

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

(q) Plata pe bază de acțiuni

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

(r) Instrumente financiare – valoarea justă și administrarea riscurilor

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

4. PRINCIPALELE POLITICI CONTABILE (continuare)

(s) Contracte de leasing operational

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

(t) Datorii contingente

O datorie contingentă este:

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

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

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

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

(u) Datorii contingente

Evenimentele care au avut loc după data de raportare la 31 decembrie 2018, care furnizează informații suplimentare despre condițiile predominante la data raportării (evenimente de ajustare), sunt reflectate în situațiile financiare consolidate. Evenimentele care au loc după data de raportare care furnizează informații privind evenimentele care au avut loc după data raportării (evenimente care nu necesită ajustări), dacă sunt semnificative, sunt prezentate în notele la situațiile financiare consolidate. Atunci când ipoteza continuității activității nu mai este adecvată la sau după perioada de raportare, situațiile financiare nu sunt întocmite pe baza continuității activității.

(v) Raportarea pe segmente

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

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

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

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

(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare

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

Grupul a obținut un raport emis de o societate internațională de evaluare, Colliers Valuation and Advisory S.R.L., care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Grupului, proprietățile dezvoltate pentru vânzare și imobilizările corporale în starea lor actuală la 31 decembrie 2018. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, calificată profesional, care deține calificarea profesională relevantă recunoscută și experiență recentă în ceea ce privește amplasările și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai bună utilizare a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

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

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

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

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

Datele de intrare cheie sunt rezumate în nota 9. Evaluarea este foarte sensibilă la aceste variabile, iar ajustările acestor intrări ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate.

(ii) Aspecte juridice

Conducerea Grupului analizează periodic situația tuturor litigiilor aflate în derulare și, după consultarea Consiliului de administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor în situațiile financiare consolidate. Aspectele juridice cheie sunt prezentate la Nota 28.

La 31 decembrie 2018, bilanțul include stocuri în valoare de 12.896 mii RON (2017: 12.896 mii RON) reprezentând costurile suportate pentru un proiect încheiat cu municipiul Cluj. Societatea solicită rambursarea costurilor în valoare de 17 milioane RON plus cheltuieli. Pe baza recomandărilor avocatului Grupului, conducerea consideră că rezultatul litigiului nu va avea un impact negativ în aceste situații financiare. Cu toate acestea, acest aspect implică un nivel ridicat de judecată și, în cazul în care sumele recuperate sunt mai mici decât valoarea contabilă a activului, va rezulta o pierdere financiară.

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

(iii) Alocarea costurilor

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

6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

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

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

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

IFRS 9 „Instrumente financiare”

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

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

Clasificarea și evaluarea activelor financiare

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

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

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

Deprecierea activelor financiare

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

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

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

IFRS 15 „Venituri din contracte cu clienții”

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

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

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

Standarde noi și amendamente la standardele existente emise de IASB și adoptate de UE, însă care nu sunt în vigoare

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

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

Grupul a ales să nu adopte aceste standarde noi, amendamente la standardele existente și interpretări înaintea datelor efective de intrare în vigoare. Grupul anticipează că adoptarea acestor standarde și amendamente la standardele existente nu va avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului în perioada de aplicare inițială.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
 (toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

7. IMOBILIZARI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri si clădiri	Mașini, echipamente si mijloace de transport	Mobilier si instalatii	Active aflate in constructie	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2018	14.818	2.657	1.341	641	19.456
Achizitii	601	281	76	393	1.350
Transferuri	-	-	-	-	-
Cedări	1.535	3	-	-	1.538
Sold la 31 decembrie 2018	13.884	2.934	1.416	1.034	19.268
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2018	7.791	1.802	947	-	10.540
Amortizarea in cursul anului (Reluare)/Pierderi din depreciere	301 1.226	388 -	91 -	- -	780 1.226
Amortizarea acumulată a cedărilor	130	-	-	-	130
Sold la 31 decembrie 2018	9.188	2.190	1.038	-	12.416
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2018	7.027	855	394	641	8.917
La 31 decembrie 2018	4.698	745	378	1.034	6.855

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

7. IMOBILIZARI CORPORALE (continuare)

Cost	Terenuri si cladiri	Masini, echipamente si mijloace de transport	Mobilier si instalatii	Active aflate in constructie	Total
Sold la 1 ianuarie 2017	14.244	3.158	1.071	-	18.473
Achizitii	3.397	100	275	1.770	5.542
Cedări	2.823	601	5	1.129	4.559
Sold la 31 decembrie 2017	14.818	2.657	1.341	641	19.456
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2017	9.568	1.998	869	-	12.434
Amortizarea in cursul anului (Reluarea)/Pierderi din depreciere	227 1.699	355	82	-	664
Amortizarea acumulată a cedărilor	305	551	3	-	2.559
Sold la 31 decembrie 2017	7.791	1.802	947	-	10.540
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2017	4.676	1.160	202.355	-	6.039
la 31 decembrie 2017	7.026	855	393.853	641	8.917

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

7. IMOBILIZARI CORPORALE (continuare)

Reevaluarea cladirilor si terenurilor

La 31 decembrie 2018 si 31 decembrie 2017, cladirile si terenurile Grupului 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.

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

8. IMOBILIZARI NECORPORALE

Reconcilierea valorii contabile

	<u>Nota</u>	<u>Programe informatic</u>	<u>Alte imobilizări necorporale</u>	<u>Total</u>
Cost				
Sold la 1 ianuarie 2018		1,878	128	2,006
Intrări		17	-	17
Sold la 31 decembrie 2018		1,895	128	2,023
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate				
Sold la 1 ianuarie 2018		1,772	40	1,813
Amortizarea in cursul anului		107	9	116
Sold la 31 decembrie 2018		1,879	49	1,929
Valori contabile				
La 1 ianuarie 2018		105	88	193
La 31 decembrie 2018		16	79	95

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
 (toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

8. IMOBILIZARI NECORPORALE (continuare)

Cost	<u>Nota</u>	<u>Programe informatice</u>	<u>Alte imobilizari necorporale</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2017		1.878	42	1.920
Intrări		-	86	86
Sold la 31 decembrie 2017		1.878	128	2.006
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate				
Sold la 1 ianuarie 2017		1.644	31	1.675
Amortizarea in cursul anului		129	9	138
Sold la 31 decembrie 2017		1.772	40	1.813
Valori contabile				
La 1 ianuarie 2017		234	11	245
La 31 decembrie 2017		105	88	193

9. INVESTITII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sold la 1 ianuarie	193.343	136.736
Intrări prin cheltuieli ulterioare	661	-
Cedări	(285)	(157)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	23.394	56.763
Sold la 31 decembrie	217.113	193.343

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

Procesele de evaluare

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

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

Terenurile deținute în vederea aprecierii valorii, în suma de 214.438 RON la 31 decembrie 2018 (2017: 191.005 RON), au o suprafață totală de 429.185 mp (2017: 429.185 mp). Aceste terenuri se află în București (367.163 mp) și în țara (Constanța, Oradea).

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

9. INVESTITII IMOBILIARE (continuare)

Ierarhia valorii juste

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

Tehnici de evaluare

Urmatorul tabel prezinta tehnicile de evaluare folosite pentru determinarea valorii juste a cladirilor si terenurilor clasificate pe nivelul 3 din ierarhia valorii juste.

Abordarea evaluarii	Date de intrare cheie
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea metodei comparatiei de piata. Modelul de evaluare se bazeaza pe un pret pe metru patrat atat pentru cladiri, cat si pentru terenuri, derivate din datele observabile pe piata, derivate dintr-o piata activa si transparenta.	<ul style="list-style-type: none"> • Oferta de pret pe metru patrat pentru teren in Bucuresti (93 EUR/mp pana la 149 EUR / mp) (2017: 93 EUR/mp până la 102 EUR/mp) • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția (-22% reducere - 5% reducere) (2017 - 22% reducere la +21% premium).

Valoarea contabilă terenurilor gajate la 31 decembrie 2018 este 128.453 mii RON.

10. STOCURI

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Produse finite și produse destinate revânzării	103.612	92.016
<i>Proiecte rezidențiale:</i>		
- Terenuri	180.588	190.2230
- Costuri de dezvoltare și construcție	81.553	81.377
	365.753	363.623

Stocurile sunt reprezentate de:

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Proiect rezidențial Greenfield	140.421	177.939
Proiect rezidențial Luxuria	76.567	55.117
Teren Ghencea	43.018	42.618
Teren Barbu Văcărescu	48.338	45.966
Teren Constanța	21.469	18.449
Alte stocuri	35.940	23.533
	365.753	363.623

La 31 decembrie 2018, constructii in curs de finalizare, considerate stocuri, sunt in suma de 12.897 RON (31 decembrie 2016: 12.897 RON) si sunt aferente proiectului Dealul Lomb. La data acestor situatii financiare ele fac obiectul unui litigiu. Mai multe detalii pot fii gasite in Nota 28 a).

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2018 a stocurilor gajate este de 44.222 mii RON.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

11. CREANTE COMERCIALE SI ALTE CREANTE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-17	31-Dec-18
Creante comerciale	3.897	5.170	6.184	1.169
Creanțe împotriva entităților afiliate	-	-	-	-
Debitori diverși	199	1.406	-	10
Creanțe împotriva Statului	2.000	6.191	-	-
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	1.145	12.351	-	-
	7.241	25.817	6.184	1.178

Grupul a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare de 3.876 RON (2017: 7.257 RON).

Creanțele comerciale includ suma de 4.155 RON (2017: 2.657 RON) cu privire la contractele cu clienții pentru vânzarea de locuințe.

12. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Conturi curente	30.726	47.469
Numerar	11	8
Avansuri de numerar	4	-
	30.740	47.476

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 8.610 mii RON reprezintă numerar restricționat, reprezentând avansuri de la clienți și sume deținute în scopuri de TVA și pentru rambursări de împrumuturi.

13. CAPITAL SOCIAL

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Capital social	285.330	285.330
	285.330	285.330

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

	31 decembrie 2018		31 decembrie 2017	
	Numar de actiuni	%	Numar de actiuni	%
Gheorghe Iaciu	155.744.450	56.05%	137.500.000	49.48%
Andrici Adrian	42.346.930	15.24%	42.543.472	15.24%
SWISS CAPITAL	34.122.070	12.28%	32.753.573	10.96%
Alti actionari	45.653.550	16.43%	65.069.529	24.32%
	277.866.574	100%	277.866.574	100%

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

13. CAPITAL SOCIAL (continuare)

Toate actiunile sunt ordinare si au rang egal in privinta activelor reziduale ale Societatii. Valoarea nominala a unei actiuni este 1 RON. Detinatorii de actiuni ordinare au dreptul de a primi dividende, asa cum sunt declarate la anumite perioade de timp, si dreptul la un vot la fiecare 10 actiuni in cadrul intalnirilor Societatii.

Dividende

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

In cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2017, Grupul a declarat si a plătit dividende acționarilor săi in valoare de 11.226 mii RON.

14. ACȚIUNI PROPRII

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

Rezerva de acțiuni proprii reprezintă costul acțiunilor IMPACT achiziționate pe piață, pentru a satisface opțiunile și cotele condiționate acordate în cadrul planurilor de opțiuni de acțiuni ale Grupului. Numărul maxim de acțiuni care vor fi cumpărate va fi de 7.000 mii de acțiuni reprezentând 2,52% din totalul capitalului social la data aprobării.

La 31 decembrie 2018, Grupul are în sold 3.041 mii de acțiuni proprii la un preț mediu de 0.9 RON / acțiune (3.038 mii RON). În 2018, Grupul a acordat 350 de mii acțiuni angajaților.

15. IMPRUMUTURI

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

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	-	19.141
Obligațiuni emise	114.100	114.260
	142.332	133.401
Datorii pe termen scurt		
Porțiunea curentă din împrumuturile bancare garantate	32.895	25.470
Împrumuturi pe termen scurt	1.998	4.682
	34.893	30.152

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

15. IMPRUMUTURI (continuare)

Termenii si scadentele împrumuturilor

Termenii si condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului, in moneda originala	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 31 decembrie 2017
Împrumuturi bancare garantate					
Piraeus Bank	RON	28.07.2020	32.730	16.103	15.368
Banca Transilvania	RON	28.02.2020	24.183	12.683	33.925
UniCredit	EUR	30.04.2021	17.841	6.107	-

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

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

- a) Facilitatea 1 reprezintă un împrumut pentru dezvoltare care va fi utilizat de beneficiar pentru finanțarea / refinanțarea a maximum 65% din costul net de dezvoltare a proiectului. Această facilitate nu este o facilitate de tip revolving.
- b) Facilitatea 2 reprezintă un credit de tip revolving care va fi utilizat de beneficiar pentru finanțarea plăților TVA.

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100 de mii euro și o valoare nominală totală de 12.000 mii EUR, emise în formă materială, către doua fonduri de investitii administrate de Credit Value Investments Sp. z o. o. (CVI), care au acceptat Oferta la aceeași dată. Obligațiunile au fost oferite inițial la un preț al emisiunii de 98.400 euro pe obligațiune (respectiv 11.808 mii EUR 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, plătită 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 sunt garantate în principal cu o ipoteca imobiliară de prim rang ce acoperă obligațiile rezultând din obligațiuni, până la valoarea maximă garantată de 18.000 mii EUR (optsprezece milioane de euro), constituită asupra a nouă loturi de teren cu o suprafață totală de 196.407 mp situate în București, Sector 1, România, aflate în proprietatea exclusivă a Societății, precum și asupra accesoriilor acestora. Societatea are o opțiune de răscumpărare anticipată a Obligațiunilor, care poate fi exercitată începând cu cea de-a doua dată de plată a dobânzii, cu condiția ca valoarea minimă răscumpărată să fie de cel puțin 1.000 mii EUR.

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

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

16. DATORII COMERCIALE SI ALTE DATORII

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Datorii pe termen lung		
Garanții	1.151	1.033
	1.151	1.033
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	10.190	7.814
Avansuri primite de la clienți	10.612	1.347
Dividende de plătit	98	119
Datorii în relație cu părți afiliate	-	958
Alte datorii	3.276	2.354
	24.176	12.593
	25.328	13.626

Informații cu privire la expunerea Grupului la riscul valutar și la riscul de lichiditate aferent datoriilor comerciale și altor datorii, sunt prezentate în nota 27.

Veniturile recunoscute în exercițiul financiar curent, care au fost incluse în soldul avansurilor primite de la clienți raportate la începutul perioadei au fost în valoare de 1.347 (2017: 5.403). În perioada de raportare curentă nu au existat venituri recunoscute aferente obligațiilor de îndeplinire respectate într-un exercițiu anterior.

17. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI

	Provizioane pentru litigii	Alte provizioane	Total
Sold la 1 ianuarie 2018	-	324	324
Provizioane constituite în cursul perioadei	271	325	596
Provizioane reluate în cursul perioadei	-	318	318
Sold la 31 decembrie 2018	271	330	601

18. VENITURI

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează:

	2018	2017
Vânzări către persoane private	101.232	109.491
Altele	302	2.217
	101.534	111.708

19. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	2018	2017
Consumabile	1.080	4.457
Cheltuieli cu conducerea	4.920	6.048
Costuri cu personalul	12.416	11.682
	18.416	22.187

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

20. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Alte venituri din exploatare	(1.764)	(788)
Cheltuieli cu chiriile	2.473	2.524
(Profit) / Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	1.023	1.738
(Venituri din)/Cheltuieli cu amenzile și penalitățile	378	(484)
Alte cheltuieli din exploatare	2.771	-
Rezultat din evaluare	326	-
Pierderi din cedarea activelor financiare	-	3.501
	<u>5.207</u>	<u>6.491</u>

21. COSTURI/VENITURI DE/DIN FINANȚARE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cheltuieli cu dobânzile	5.898	3.747
Venituri din dobânzi	(152)	-
Rezultat din schimbul valutar	(44)	1.225
Alte rezerve financiare	241	447
	<u>5.943</u>	<u>5.419</u>

22. DEPRECIEREA ALTOR MIJLOACE IMOBILIZATE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Deprecierea creanțelor comerciale, net	(47)	1.267
Deprecierea imobilizărilor corporale, net	1.226	602
Deprecierea activelor financiare, net	-	199
Alte mijloace derecunsocute	1.028	3.019
Alte provizioane	-	318
	<u>5.061</u>	<u>5.404</u>

23. ALTE VENITURI/CHELTUIELI EXCEPȚIONALE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Decontări cheltuieli juridice - Brooklyn	3.676	-
	<u>3.676</u>	<u>-</u>

În cursul anului 2018, Societatea a semnat un Acord cu Brooklyn Property Management S.R.L. pentru a stinge, definitiv și irevocabil toate litigiile. Cazul viza executarea și plata lucrărilor de construcție pentru unul dintre proiectele dezvoltate de Impact în 2007 (Topaz). Brooklyn Property Management a fost constructorul general al proiectului, iar Impact a fost beneficiarul. Prin concesiile convenite de comun acord, Compania a plătit Brooklyn echivalentul în lei a 880 mii EUR.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
 (toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

24. IMPOZIT PE PROFIT

(i) Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	2018	2017
Venit / (Cheltuiala) din/cu impozitul pe profit amânat	3.780	8.210
Impozit pe profit	3.799	1.597
Total cheltuieli cu impozitele	7.579	9.807

(ii) Reconcilierea cotei de impozitare efective

	2018		2017	
Profit înainte de impozitare		28.406		60.905
Impozitul pe profit calculat utilizând cota de impozitare locala a entităţii	-16%	(4.545)	-16%	(10.068)
Cheltuieli si ajustări nedeductibile	13%	3.688	- 6%	3.909
Venituri neimpozabile	30%	(6.827)	-13%	(8.210)
Recunoaşterea unor pierderi fiscale nerecunoscute anterior		-	4%	9.865
	9%	(7.579)	-8%	(9.807)

(iii) Creante privind impozitul amanat nerecunoscute

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

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
<i>Pierderi fiscale, din care</i>		11,613
• folosite in an la impozit pe profit		(11,613)
• pierderi fiscale pentru care a fost constituit impozitul amanat - creante		-
		-

(iv) Diferente temporare cumulative ce genereaza impozit amanat

	31 decembrie 2018		31 decembrie 2017	
	Diferente temporare cumulative	Datorii/ (creante) privind impozitul amanat	Diferente temporare cumulative	Datorii/ (creante) privind impozitul amanat
Imobilizari corporale	(1.479)	(237)	(1.191)	(191)
Investitii imobiliare	187.174	29.948	163.780	26.205
Stocuri	(15.196)	(2.431)	(14.168)	(2.267)
Creante comerciale si alte creante	(5.005)	(801)	(6.669)	(1.067)
	165.494	26.479	141.752	22.680
Pierderi fiscal care au generat impozit amanat	(4.101)	(656)	(4.101)	(656)
	(161.394)	25.823	137.651	22.024

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

24. IMPOZIT PE PROFIT (continuare)

(v) Miscari in soldurile impozitului amanat

	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut in rezultatul curent	Recunoscut in alte elemente ale rezultatului global	Sold la 31 decembrie		
				Net	Active	Datorii
2018						
Imobilizari corporale	(191)	(46)	-	(237)	(237)	-
Investitii imobiliare	26.205	3.734	-	29.948	-	29.948
Active financiare	(814)	-	-	(814)	(814)	-
Creante comerciale si alte creante	(1.067)	266	-	(801)	(801)	-
Stocuri	(1.453)	(164)	-	(1.618)	(1.618)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Creante)/ datorii fiscale nete	22.024	(3.780)	-	25.823	(4.125)	29.948
				Sold la 31 decembrie		
	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut in rezultatul curent	Recunoscut in alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
2017						
Imobilizari corporale	(209)	18	-	(191)	(190)	-
Investitii imobiliare	17.156	9.049	-	26.205	-	26.205
Active financiare	-	(814)	-	(814)	(814)	-
Creante comerciale si alte creante	(1.001)	(66)	-	(1.067)	(1.067)	-
Stocuri	(1.453)	-	-	(1.453)	(1.453)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(656)	-	-	(656)	(656)	-
(Creante)/ datorii fiscale nete	13.837	8.210	-	22.024	(4.181)	26.205

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

25. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE SI GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Grupul este expus la urmatoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

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

(a) Riscul de credit

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

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

	Nota	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Creante comerciale si alte creante	11	26.995	13,280
Numerar si echivalente de numerar	12	30.740	47,476
		57.735	60,756

Creante comerciale si alte creante

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

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

Societatea stabileste o ajustare pentru depreciere care reprezinta estimarile sale cu privire la pierderile din creante comerciale, alte creante (vezi Nota 11).

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

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

(a) Riscul de credit (continuare)

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

	<u>31 decembrie 2018</u>	<u>31 decembrie 2017</u>
Romania	25.302	13.280
	<u>25.302</u>	<u>13.280</u>

Pierderi din depreciere

Situatia vechimii creantelor la data raportarii a fost:

	<u>31 decembrie 2018</u>			<u>31 decembrie 2017</u>		
	<u>Valoarea bruta</u>	<u>Ajustare pentru depreciere</u>	<u>Valoarea neta</u>	<u>Valoarea bruta</u>	<u>Ajustare pentru depreciere</u>	<u>Valoarea neta</u>
Neajunse la scadenta	14.072	-	14.072	291	-	291
Restante intre 1–30 de zile	2.378	-	2.378	1.074	-	1.074
Restante intre 31–90 de zile	89	-	89	243	-	243
Restante intre 91–120 de zile	31	-	31	492	-	492
Restante intre 121–365 de zile	606	(393)	213	5.556	-	5.556
Restante mai mari de un an	5.633	(3.876)	2.061	10.843	(7.219)	3.624
	<u>22.809</u>	<u>(3.572)</u>	<u>18.844</u>	<u>18.499</u>	<u>(7.219)</u>	<u>11.280</u>

Pierderile din depreciere la 31 decembrie 2018 sunt aferente 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.

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

Numerar si echivalente de numerar

La 31 decembrie 2018, Grupul a detinut numerar si echivalente de numerar in suma de 30.740 RON (31 decembrie 2017: 47.476 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.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
 (toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

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

(b) Riscul de lichiditate

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

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

	<u>Valoare contabila</u>	<u>Total</u>	<u>Mai putin de 1 an</u>	<u>intre 1 si 2 ani</u>	<u>intre 2 si 5 ani</u>	<u>Peste 5 ani</u>
31 decembrie 2018						
Imprumuturi	148,994	148,994	34.894	114.100	-	-
Datorii comerciale si alte datorii	25,236	25,236	25.326	-	-	-
	174,319	174,319	60.220	114.100	-	-
	<u>Valoare contabila</u>	<u>Total</u>	<u>Mai putin de 1 an</u>	<u>intre 1 si 2 ani</u>	<u>intre 2 si 5 ani</u>	<u>Peste 5 ani</u>
31 decembrie 2017						
Imprumuturi	163,553	163,553	20,037	19,255	114,260	-
Datorii comerciale si alte datorii	13,626	13,626	13,626	-	-	-
	177,179	177,179	33,663	19,255	114,26	-

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
 (toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

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

(c) Riscul de piata

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

Riscul valutar

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

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

In mii RON

31 decembrie 2018

Active monetare

Creante comerciale si alte creante
 Numerar si echivalente de numerar

-
 30.740

15.118

31 decembrie 2018

Datorii monetare

Împrumuturi
 Datorii comerciale si alte datorii

114.100

-

Expunere neta

(98.983)

31 decembrie 2017

Active monetare

Creante comerciale si alte creante
 Numerar si echivalente de numerar

-
 41.043

41.043

Datorii monetare

Împrumuturi
 Datorii comerciale si alte datorii

116.040

-

116.040

Expunere neta

(74.997)

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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

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

(c) Riscul de piata (continuare)

Riscul valutar (continuare)

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

	<u>31 decembrie 2018</u>	<u>Mediu pentru 2018</u>	<u>31 decembrie 2017</u>	<u>Mediu pentru 2017</u>
EUR 1	4,6639	4.6530	4,6597	4,5682

Analiza de senzitivitate

O apreciere / depreciere cu 10% a leului fata de urmatoarele monede straine la 31 decembrie 2018 si 31 decembrie 2017 ar fi crescut profitul cu sumele indicate mai jos. Aceasta analiza este bazata pe variatiile cursurilor de schimb valutar pe care Societatea le considera posibile in mod rezonabil la sfarsitul perioadei de raportate. Aceasta analiza presupune ca toate celelalte variabile, in special ratele de dobanda, sa ramana constante si ignora orice impact al vanzarilor si achizitiilor preconizate.

	<u>31 decembrie 2018</u>			<u>31 decembrie 2017</u>		
	<u>Valoare contabila</u>	<u>Efectul deprecierii</u>	<u>Efectul aprecierii</u>	<u>Valoare contabila</u>	<u>Efectul deprecierii</u>	<u>Efectul aprecierii</u>
Active si datorii monetare						
EUR	<u>(98.983)</u>	<u>(9.893)</u>	<u>9.893</u>	<u>(74.997)</u>	<u>(7.500)</u>	<u>7.500</u>
Impact	<u>(9.893)</u>	<u>(9.893)</u>	<u>9.893</u>	<u>(74.997)</u>	<u>(7.500)</u>	<u>7.500</u>

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
 (toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

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

Analiza de sensibilitate (continuare)

Riscul de rata a dobanzii

	31 decembrie 2018			31 decembrie 2017				
	Valoare contabila	Rata variabila	Rata fixa	Nepurtatoare de dobanda	Valoare contabila	Rata variabila	Rata fixa	Nepurtatoare de dobanda
Active monetare								
Creante comerciale si alte creante	25.302	-	-	25.302	13.280	-	-	13.280
Numerar si echivalente de numerar	30.740	-	-	30.740	47.476	-	-	47.476
	56.042	-	-	56.042	60.756	-	-	60.756
Datorii monetare								
Imprumuturi	142.332	28.231	114.100	-	163.553	49.293	114.260	-
Datorii comerciale si alte datorii	25.326	-	-	25.326	13.626	-	-	13.626
	167.657	28.231	114.100	25.326	177.179	49.293	114.260	13.626

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

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

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

	Valoare contabila	
	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Instrumente cu rata fixa		
Active financiare	15.002	-
Datorii financiare	(114.100)	(114.260)
	(99.098)	-
Instrumente cu rata variabila		
Datorii	(28.231)	(49.263)
	(28.231)	(163.553)

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

Grupul nu înregistrează active financiare sau datorii financiare cu rată fixă la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, și nu desemnează instrumente derivate (swap pe rata dobânzii) ca instrumente de acoperire împotriva riscurilor în cadrul unui model de contabilitate de acoperire a riscului la valoarea justă. Prin urmare, o modificare a ratelor dobânzilor la data de raportare nu ar afecta rezultatul.

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

O modificare a ratelor de dobanda cu 100 puncte de baza la data raportarii ar fi determinat cresterea sau descresterea capitalurilor proprii si a profitului sau pierderii cu 1.635.533 RON (2016: 571.231 RON). Aceasta analiza presupune ca toate celelalte variabile, in special cursurile de schimb valutar, raman constante.

31 decembrie 2018	<i>Profit / ([Pierdere)</i>	
	Creștere de 100 puncte procentuale	Scădere de 100 puncte procentuale
Instrumente cu rată variabilă	(282)	282

31 decembrie 2017	<i>Profit / (Pierdere)</i>	
	Creștere de 100 puncte procentuale	Scădere de 100 puncte procentuale
Instrumente cu rată variabilă	(1,635)	1,635

26. LEASING OPERATIONAL

Contracte de leasing în care Grupul este locatar

In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2018, suma de 2.472 mii RON a fost recunoscuta drept cheltuiala in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global pentru contractele de leasing operational (2017: 2.444 mii RON).

26. LEASING OPERAȚIONAL (continuare)

Contracte de leasing în care Grupul este locatar

Grupul cedează în leasing operațional o parte din investițiile sale imobiliare. Contractele de închiriere nu sunt irevocabile.

În cursul anului financiar încheiat la 31 decembrie 2018, o sumă de 1,486 mii RON a fost recunoscută ca venit din chirii (2017: 1,123 mii RON). Cheltuielile cu utilitățile aferente proprietăților închiriate sunt incluse în totalul cheltuielilor cu utilitățile aferente proprietăților locuite. Aceste costuri au fost integral refacturate chiriasilor și proprietarilor cu marja, Societatea obținând venit din refacturări. Toate aceste elemente se regăsesc ca poziții individuale în situația consolidată a profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global.

27. PLĂȚI PE BAZĂ DE ACȚIUNI

În iunie 2018, Grupul a acordat salariaților 350 de mii de acțiuni la un preț mediu ponderat de 0,9 RON. Durata contractului este de 1 an, iar prețul acțiunii a variat de la 0.8 RON la 0.92 RON / acțiune.

28. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 decembrie 2018, Grupul nu avea angajamente de capital contractate.

29. CONTINGENȚE

Litigii

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

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

Având în vedere informațiile existente, conducerea Grupului consideră că nu există litigii în curs semnificative, cu excepția litigiilor descrise mai jos.

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

Societatea și una dintre filialele sale (Clearline Development and Management SRL) sunt parti în două dosare în contradictoriu cu CLC. În 2007, Societatea a încheiat un contract de investiții cu CLC prin care CLC și Societatea urmau să dezvolte un proiect rezidențial, iar CLC urma să contribuie cu terenul („Proiectul Lomb”). Societatea și filiala sa solicita rambursarea sumelor provenite din investițiile realizate de Societate și subsidiara sa pentru proiectul Lomb la care CLC nu a contribuit cu teren, astfel Societatea aflându-se în situația în care proiectul, și venituri ce pot fi dobândite de pe urma acestuia, nu mai pot fi realizate. A se consulta nota 10 pentru detalii privind investiția.

Pe rolul Tribunalului Comercial Cluj a fost înregistrat dosarul 79/1285/2012 în baza căruia Societatea solicita rezilierea contractului cadru nr. 55423/04.07.2007 încheiat între CLC și Societate. În plus, Societatea solicită despăgubiri evaluate provizoriu la suma de 4.008 mii lei și respectiv dobânzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului până la achitarea efectivă a sumelor.

Pe rolul Tribunalului Comercial Argeș a fost înregistrat dosarul 1032/1259/2012 în baza căruia subsidiara Societății, Clearline Development and Management SRL, solicită CLC la plata de despăgubiri estimate provizoriu la suma de 17.053 mii lei și dobânzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului până la data formulării cererii de chemare în judecată, în suma estimată de 500 mii lei.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate în mii RON, dacă nu este indicat altfel)

29. ACTIVE SI DATORII CONTINGENTE (continuare)

Societatea și subsidiara sa au înregistrat aceste lucrări efectuate în categoria *Stocuri*. Pana la data aprobării acestor situații financiare consolidate, instanțele au dispus pregătirea unor expertize tehnice de urbanism prin care s-a determinat valoarea investițiilor efectuate de către Societate și subsidiara sa. Pe baza primelor expertize efectuate, atât subsidiara Societății, cât și Societatea, au înregistrat pierderi din depreciere a stocurilor până la valorile stabilite prin expertizele deja efectuate, fără a înregistra active contingente.

În 2018, în ambele dosare au fost efectuate acte de procedură cu privire la administrarea probelor cu expertiză tehnică, succedate de obiecțiuni și/sau cereri de refacere a acestor lucrări de specialitate, care au amanat finalizarea administrării probatoriului până la data prezentei raportări.

Următoarele infatisări sunt stabilite pentru 27 martie 2019 la Tribunalul Comercial Cluj și respectiv 18 aprilie 2019 la Tribunalul Comercial Arges. Conducerea Societății nu se așteaptă la modificări esențiale în rezultatele expertizelor care ar putea avea un impact semnificativ asupra valorii recuperabile a stocurilor.

b) Barbu Vacarescu

Impact a intentat un proces împotriva Cefin Real Estate Development BV („Cefin”) pentru divizarea și notarea în Cartea funciară a terenului deținut de Impact în Barbu Vacarescu (2,6 ha). Impact și Cefin dețin un teren de circa 10,5 ha, din care 2,6 ha sunt deținute de Impact și restul este deținut de Cefin. În dosar, s-a efectuat expertiză topografică, la solicitarea Cefin.

Următorul termen este 4 aprilie 2019. Nu se așteaptă modificări semnificative în valoarea contabilă a activelor ca urmare a acestui dosar.

c) Ghencea

În 2018, Societatea a dat în judecată Statul Român și Primăria București la Tribunalul București pentru revalidarea dreptului de proprietate asupra terenului situat în municipiul București, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sector 6.

Primul termen de judecată în acest dosar este 24 aprilie 2019. Nu se așteaptă modificări semnificative în valoarea contabilă a activelor ca urmare a acestui dosar.

Scrisori de garantie bancara

La 31 decembrie 2018, Grupul a emis o scrisoare de garanție către furnizori în suma de 1.276 mii RON (31 decembrie 2017: 1.276 mii RON).

30. ENTITĂȚI AFILIAȚE

Tranzacții cu entitățile afiliate

Grupul nu a înregistrat alte tranzacții și solduri cu entitățile afiliate în anii încheiați la 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017.

Tranzacții cu membrii cheie ai conducerii

Remunerațiile personalului cheie de conducere cuprinde salarii și beneficiile aferente (contribuții sociale și medicale, șomaj și alte contribuții similare). Conducerea Societății este angajată pe bază de contract. Remunerațiile pentru anul încheiat la 31 decembrie 2018 ale administratorilor și ale consiliului de administrație, care constituie personalul cheie de conducere al Grupului, sunt în valoare de 2.276 mii RON.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate in mii RON, daca nu este indicat altfel)

31. REZULTATUL PE ACTIUNE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Profit aferent perioadei	20,827	51,098
Numărul de actiuni ordinare la începutul si sfârșitul perioadei	277,867	277,867
Ajustări pentru elemente extraordinare	4,414	-
Rezultat de baza pe actiune (lei/ actiune)	0.09	0.18

32. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Grupului nu considera ca exista evenimente ulterioare 31 decembrie 2018 pana la data aprobarii acestor situatii financiare consolidate care ar necesita prezentarea sau ajustarea lor.

Situatiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de catre conducere la data de 21 martie 2019 si semnate in numele acesteia de catre:

Bogdan Oslobeanu,
Director General

Giani Kacic,
Director Financiar

Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA