

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE
LA DATA ȘI PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

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 - 9
SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII	10 - 11
SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE	12 - 13
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	14 - 63

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

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

Raport cu privire la situațiile financiare consolidate

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare consolidate ale companiei S.C. 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 2017 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 2017 se identifică astfel:

• Activ net / Total capitaluri proprii	418.340.019 RON
• Profit net al exercițiului financiar	51.097.600 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 2017, 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 emisa 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.

Aspect cheie al auditului	Cum a abordat auditul nostru aspectul
<p>Evaluarea investițiilor imobiliare</p> <p>Conform notei 11 la situațiile financiare consolidate, Grupul deține investiții imobiliare înregistrate la o valoare de 193,342,626 lei la 31 decembrie 2017. Investițiile imobiliare sunt reprezentate în principal de terenuri. 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 sensibilitate cu privire la prețurile din piață ale unor active similare din același domeniu; și - verificarea corectitudinii recunoașterii în situațiile financiare a ajustărilor de valoare justă și a 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 11, iar noi considerăm că evaluarea investițiilor imobiliare este justificată.</p>
<p>Litigii</p> <p>Facem referire la nota 30 „Active și datorii contingente” din situațiile financiare 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>Considerăm tratamentul litigiilor un aspect cheie al auditului.</p>	<p>Procedurile noastre de audit cu privire la evaluarea de către conducere a litigiilor au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - transmiterea de scrisori de confirmare către toți avocații externi care oferă servicii de reprezentare în instanță pentru 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 ca incertitudinile cu privire la aceste cazuri au fost suficient prezentate.</p>

Deloitte.

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

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

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

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

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

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu 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.

Deloitte.

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 guvernarea, 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 guvernarea 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 guvernarea, 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 on 28.04.2017 să audităm situațiile financiare ale S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de 1 an, acoperind exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017.

Confirmăm că:

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

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

Steve Openshaw, Partener de Audit



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

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

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

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

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

	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2017</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizari corporale	9	8.916.883	6.038.745
Imobilizari necorporale	10	193.238	245.075
Investitii imobiliare	11	193.342.626	136.736.403
Active financiare	12	-	-
Creante comerciale si alte creante	14	6.183.956	11.215.815
Total active imobilizate		<u>208.636.703</u>	<u>154.236.038</u>
Active circulante			
Stocuri	13	363.622.778	295.687.776
Creante comerciale si alte creante	14	7.095.796	14.874.354
Cheltuieli in avans		145.223	179.397
Numerar si echivalente de numerar	15	47.476.223	17.632.043
Total active circulante		<u>418.340.019</u>	<u>328.373.570</u>
Total active		<u>626.976.721</u>	<u>482.609.608</u>
CAPITALURI PROPRII SI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	16	285.330.158	285.330.158
Prime de capital		68.760.070	84.175.480
Rezerva din reevaluare	9	3.031.970	3.137.863
Alte rezerve		10.408.663	7.627.695
Rezultatul reportat		59.918.595	7.311.593
Total capitaluri proprii atribuibile actionarilor societatii-mama		<u>427.449.455</u>	<u>387.582.789</u>
Interese fara control		-	-
Total capitaluri proprii		<u>427.449.455</u>	<u>385.430.012</u>
Datorii pe termen lung			
Imprumuturi	17	133.401.233	28.519.089
Datorii comerciale si alte datorii	18	1.032.684	2.863.944
Impozit amanat	26	22.024.185	13.814.127
Total datorii pe termen lung		<u>156.458.102</u>	<u>45.197.160</u>

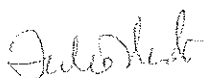
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A POZITIEI FINANCIARE
LA 31 DECEMBRIE 2017
 (toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2017</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
Datorii curente			
Imprumuturi	17	12.592.951	21.107.550
Datorii comerciale si alte datorii	18	30.152.062	28.715.491
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	19	324.152	6.618
Total datorii curente		43.069.165	49.829.659
Total datorii		199.527.266	95.026.819
Total capitaluri proprii si datorii		626.976.721	482.609.608

Aceste situatii financiare consolidate au fost aprobate de catre conducere la data de 26 martie 2018 si semnate in numele acesteia de catre:



Bogdan Oslobeanu
 Director General



Iuliana Mihaela Urda
 Presedinte CA



Elisabeta Ion
 Director Financiar


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

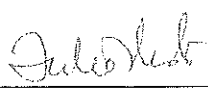
	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale		111.708.001	144.906.803
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	13	<u>(66.109.305)</u>	<u>(92.333.577)</u>
Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale		<u>45.598.696</u>	<u>52.573.226</u>
Venituri din inchirieri	30	1.060.053	1.310.376
Costuri operationale refacturate chiriasilor	30	3.475.705	2.715.413
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate	30	<u>(3.265.987)</u>	<u>(2.883.824)</u>
Venit net din refacturari		<u>209.717</u>	<u>(168.411)</u>
Venituri din vanzarea de investitii imobiliare		-	2.189.510
Valoare contabila a investitiilor imobiliare	11	<u>(151.072)</u>	<u>(1.917.666)</u>
Profit/(pierdere) din vanzarea de investitii imobiliare		<u>(151.072)</u>	<u>271.844</u>
Venituri din prestari servicii		(563.519)	763.596
Cheltuieli privind consumabilele	20	(4.456.271)	(2.641.460)
Other expenses related to properties under development			-
Servicii prestate de terti	21	(8.520.325)	(8.263.165)
Activitate prestata de catre entitate si capitalizata		762.180	-
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	22	(11.682.365)	(9.721.718)
Alte venituri operationale	23	1.522.254	1.228.185
Alte cheltuieli operationale	24	(8.013.078)	(3.942.150)
Cheltuieli cu provizioane pentru litigii	29	<u>(563.519)</u>	<u>5.600.147</u>
Alte venituri / (cheltuieli) operationale, net		<u>(30.951.123)</u>	<u>(16.976.565)</u>
Profit/ (pierdere) realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierei si amortizarii (EBITDA)		<u>15.766.271</u>	<u>37.010.470</u>
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea		(800.842)	(670.308)
Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitii imobiliare	25	<u>(5.403.924)</u>	<u>(5.678.347)</u>
Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare		<u>(6.204.766)</u>	<u>(6.348.655)</u>
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a investitiilor imobiliare, net	11	<u>56.762.767</u>	<u>492.053</u>
Profit/ (pierdere) realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor (EBIT)		<u>66.324.273</u>	<u>31.153.868</u>

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

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costuri de finantare		(3.636.911)	(1.452.346)
Venituri din dobanzi		(110.433)	31.856
Diferente de curs valutar		(1.224.973)	63.572
Alte elemente financiare, net		(447.034)	(185.135)
Rezultat financiar		(5.419.352)	(1.542.053)
Cota-parte din profitul/ (pierderea) aferenta investitiilor contabilizate prin metoda punerii in echivalenta (dupa impozitare)	12	-	-
Profit brut/ (pierdere bruta) (EBT)		60.904.921	29.611.815
Deferred tax		(8.210.058)	-
Impozit de profit		(1.597.264)	-
Rezultatul perioadei		51.097.599	29.611.815
Alte elemente ale rezultatului global			
Elemente ce nu vor fi reclasificate ulterior in profit sau pierdere			
Diferente din reevaluarea imobilizarilor corporale	9	-	25.907
Anularea rezervei din reevaluare utilizate	9	-	-
Datorie/ (active) privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	9, 26	-	-
		-	25.907
Alte elemente ale rezultatului global aferente perioadei, dupa impozitare		-	25.907
Total rezultat global aferent perioadei		51.097.599	29.637.722
Rezultat atribuibil:			
Actionarilor societatii-mama		51.097.599	29.611.815
Intereselor fara control		-	-
Rezultatul perioadei		51.097.599	29.637.722
Total rezultat global atribuibil:			
Actionarilor societatii-mama		51.097.599	29.637.722
Intereselor fara control		-	-
Total rezultat global aferent perioadei		51.097.599	29.637.722
Rezultat pe actiune			
Rezultat de baza pe actiune (lei/ actiune)	34	0.18	0.10

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


Bogdan Oslobeanu
 Director General


Iuliana Mihaela Urda
 Presedinte CA


Elisabeta Ion
 Director Financiar

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

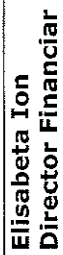
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
 (toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total	Interese fara control	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2017	285.330.158	84.175.480	3.137.863	7.627.695	7.311.593	387.582.789	-	387.582.789
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	-	-	51.097.600	51.097.600	-	51.097.600
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	15.415.410	15.415.410	-	15.415.410
Revaluation reserves recognized during the period	-	-	-	-	15.415.410	15.415.410	-	15.415.410
Adjustments from previous year	-	-	-	-	-	-	-	-
Realizarea rezervei din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-	-
afacente activelor vandute	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclasificari	-	-15.415.410	(113.315)	110.133	(2.677.801)	(15.418.592)	-	(15.418.592)
Rezerve legale constituite	-	-	-	2.677.801	-	-	-	-
Anularea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate	-	-	-	-	-	-	-	-
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	(113.315)	2.787.934	12.737.609	(3.182)	-	(3.182)
Total rezultat global aferent perioadei	-	(15.415.410)	(113.315)	2.787.934	63.835.208	51.094.418	-	51.094.418
Tranzactii cu actionarii inregistrate direct in capitalurile proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Creștere de capital social	-	-	-	-	-	-	-	-
Disposals of subsidiaries	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition of subsidiaries, without non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	-
Miscari prin lichidari de subsidiare**	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende distribuite	-	-	-	-	(11.225.810)	(11.225.810)	-	(11.225.810)
Total changes in ownership interests	-	-	-	-	-	-	-	-
Total tranzactii cu actionarii	-	-	-	-	(11.225.810)	(11.225.810)	-	(11.225.810)
Sold la 31 decembrie 2017	285.330.158	68.760.070	3.024.548	10.415.629	59.920.992	427.451.397	-	427.451.397

Aceste situatii financiare consolidate au fost aprobate de catre conducere la data de 26 martie 2018 si semnate in numele acesteia de catre:


Bogdan Oslobeanu
 Director General


Iuliana Mihaela Urda
 Presedinte CA


Elisabeta Ion
 Director Financiar

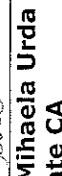
Notele atașate fac parte integrantă din aceste situatii financiare consolidate.


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

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total	Interese fara control	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2016	285.330.158	84.175.480	3.190.469	6.068.675	(20.829.920)	357.934.862	-	357.934.862
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	29.611.815	-	29.611.815	29.611.815	-	27.459.038
Pierdere aferenta perioadei	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	25.907	-	10.204	36.111	-	36.111
Revaluation reserves recognized during the period	-	-	-	-	-	-	-	-
Adjustments from previous year	-	-	(78.513)	78.513	-	-	-	-
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclasificari	-	-	-	1.480.507	(1.480.507)	-	-	-
Rezerve legale constituite	-	-	-	-	-	-	-	-
Anularea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate	-	-	-	-	-	-	-	-
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	(52.606)	1.559.020	(1.470.303)	36.111	-	36.111
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	(52.606)	1.559.020	28.141.512	29.647.926	-	29.647.926
Tranzactii cu actionarii inregistrate direct in capitalurile proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Crestere de capital social	-	-	-	-	-	-	-	-
Disposals of subsidiaries	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition of subsidiaries, without non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	-
Miscari prin lichidari de subsidiare**	-	-	-	-	-	-	-	-
Total changes in ownership interests	-	-	-	-	-	-	-	-
Total tranzactii cu actionarii	-	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2016	285.330.158	84.175.480	3.137.863	7.627.695	7.311.593	387.582.789	-	387.582.789

Aceste situatii financiare consolidate au fost aprobate de catre conducere la data de 26 martie 2018 si semnate in numele acesteia de catre:


Bogdan Oslobeanu
 Director General


Iuliana Mihaela Urda
 Presedinte CA


Elisabeta Ion
 Director Financiar

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situatii financiare consolidate.

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

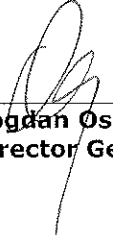
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUATIA CONSOLIDATA A FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

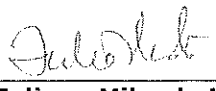
	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:			
Pierderea perioadei		51.911.379	29.611.815
Ajustari pentru:			
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor corporale	9	663.842	578.375
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor necorporale	10	137.949	106.081
Pierderi din deprecierea imobilizarilor corporale, net	9, 25	-	(78.537)
Modificari nete in provizioane pentru riscuri si cheltuieli	24	-	-
Pierderi din iesirea investitiilor in asociati si alte parti afiliate	24	-	-
Pierderi din cedarea imobilizarilor corporale	24	30.754	4.766
(Castiguri) / Pierderi din cedarea investitiilor imobiliare	11	-	-
Pierderi din deprecierea stocurilor	25	6.246.952	2.965.096
Pierderi/ (reluarea pierderilor) din deprecierea creantelor comerciale si altor creante	25	350.947	2.803.565
Modificarea valorii juste a investitiilor imobiliare	11	(56.606.223)	(492.053)
Venit din impozitul pe profit amanat	26	9.807.322	-
Cheltuieli cu provizioane pentru litigii	29	317.534	(19.821.021)
Costuri de finantare		4.085.180	1.452.346
Venituri din dobanzi		(110.433)	(31.856)
Diferente de curs valutar		1.224.973	(53.735)
		17.246.396	17.044.842
Modificari in:			
Stocuri		(74.181.953)	(30.768.405)
Creante comerciale si alte creante		12.488.521	8.024.136
Datorii comerciale si alte datorii		(13.124.706)	(4.529.007)
Numerar generat din activitati de exploatare		(74.818.138)	(27.273.276)
Impozit platit		(598.081)	-
Dobanzi platite		(2.195.084)	(1.386.404)
Numerar net din activitati de exploatare		(60.364.907)	(11.614.838)
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:			
Achizitii de imobilizari corporale	9	(4.413.229)	(816.173)
Achizitii de imobilizari necorporale	10	(86.112)	(219.600)
Achizitii de investitii imobiliare		-	-
Incasari din vanzarea activelor financiare, net		-	(388.933)
Incasari din vanzarea investitiilor imobiliare		-	1.917.666
Dobanzi incasate		-	31.856
Incasari din vanzarea imobilizarilor corporale		840.495	9.735
Numerar net utilizat in activitati de investitii		(3.658.846)	534.550

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

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Cresterea capitalului social si a primelor de capital			-
Dividende platite		(11.225.810)	-
Rambursari ale imprumuturilor		(59.638.470)	-
Proceeds from borrowings		164.732.213	11.445.577
Trageri din imprumuturi		-	-
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare		<u>93.867.933</u>	<u>11.445.577</u>
Cresterea/ (descresterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar		<u>29.844.180</u>	<u>365.289</u>
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	15	<u>17.632.043</u>	<u>17.266.754</u>
Efectul variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului		-	-
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	15	<u>47.476.223</u>	<u>17.632.043</u>

Aceste situatii financiare consolidate au fost aprobate de catre conducere la data de 26 martie 2018 si semnate in numele acesteia de catre:


Bogdan Oslobeanu
 Director General


Iuliana Mihaela Urda
 Presedinte CA


Elisabeta Ion
 Director Financiar

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

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZA

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

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

Structura actionariatului la 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2016 este prezentata in Nota 17.

Situatiile financiare consolidate ale Societatii pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2017 cuprind Societatea si filialele sale (denumite impreuna cu Societatea "Grupul") si interesele Grupului in entitati asociate si asocieri in participatie.

Filialele Societatii ("Filialele") si natura activitatii acestora sunt dupa cum urmeaza:

	Tara de inregistrare	Natura activitatii	2017	2016
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Actual Invest House SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	✓
Bergampt Phase SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	
Bergamot Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	✓	
Impact Finance SRL	Romania	Administratie	✓	

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

In 2017 si 2016 activitatea companiei a constat in principal in dezvoltarea proiectului residential Greenfield din Bucuresti.

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").

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

Ipoteze de baza

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

a) *Continuitatea activitatii*

Prezentele situatii financiare consolidate au fost intocmite in baza ipotezei continuitatii activitatii, care presupune ca Grupul isi va continua activitatea si in viitorul previzibil.

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

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

2. BAZELE INTOCMIRII (continuare)

b) Contabilitatea de angajamente

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

Caracteristici calitative fundamentale ale informatiilor financiare

Informatiile prezentate in situatiile financiare consolidate pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2017 au urmatoarele caracteristici calitative de baza:

a) Relevanta

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

b) Principiul pragului de semnificatie

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

c) Reprezentare exacta

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

d) Principiul prudentei

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

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

Principiul prevalentei economicului asupra juridicului

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

Principiul necompensarii

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

3. MONEDA FUNCTIONALA SI DE PREZENTARE

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

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

4. UTILIZAREA ESTIMARILOR SI RATIONAMENTELOR PROFESIONALE

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

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

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

- Nota 7(l) – momentul recunoasterii veniturilor din vanzarile in rate
- Nota 26 – recunoasterea activului din impozitul amanat: disponibilitatea in viitor a profitului impozabil din care vor putea fi deduse pierderile fiscale.
- Notele 19 si 32 – recunoasterea si masurarea provizioanelor si datoriilor contingente: ipotezele cheie despre probabilitatea si magnitudinea iesirii resurselor
- Nota 11 – investitii imobiliare; sumarizare indicatori folositi in rapoartele de evaluare

Evaluarea la valoarea justa

Anumite politici contabile ale Grupului si cerinte de prezentare a informatiilor necesita determinarea valorii juste atat pentru activele si datoriile financiare cat si pentru cele nefinanciare.

Grupul are un cadru de control stabilit cu privire la evaluarea la valoarea justa. Directorul financiar este responsabil pentru supravegherea evaluarilor semnificative de valori juste, inclusiv valorilor juste de nivel 3. Directorul financiar revizuieste regulat datele de intrare neobservabile si ajustarile de evaluare semnificative. Daca sunt utilizate date furnizate de terte parti (de exemplu preturi cotate, furnizate de brokeri sau prin servicii de stabilire a preturilor), directorul financiar analizeaza daca aceste date indeplinesc cerintele impuse de IFRS UE, inclusiv nivelul in ierarhia valorilor juste in care aceste evaluari ar trebui clasificate.

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

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

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

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

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

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

5. BAZELE EVALUARII

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

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

Capitalul social este ajustat conform Standardului International de Contabilitate ("SIC") 29 *Raportarea financiara in economiile hiperinflationiste*, pentru ajustarea efectelor economiei hiperinflationiste Romanesti, sfarsite la 31 decembrie 2003.

6. MODIFICARI IN POLITICILE CONTABILE

Toate entitatile Grupului au aplicat in mod consecvent politicile contabile prezentate in Nota 7, pentru toate perioadele prezentate in aceste situatii financiare consolidate.

7. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

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

(a) Bazele consolidarii

(i) Combinari de intreprinderi

Combinarile de intreprinderi sunt contabilizate folosind metoda achizitiei la data achizitiei, si anume, cand controlul este preluat de Grup. Controlul reprezinta puterea de a conduce politicile financiare si operationale ale unei entitati, pentru a obtine beneficii din activitatile acestela. La evaluarea controlului, Grupul ia in considerare drepturile de vot potientiale care sunt exercitabile in prezent.

Grupul evalueaza fondul comercial la data achizitiei ca si:

- valoarea justa a contraprestatiei transferate; plus
- valoarea recunoscuta a intereselor fara control in entitatea achizitionata; plus
- daca combinarile de intreprinderi sunt realizate in etape, valoarea justa a instrumentelor de capitaluri proprii pre-existente in entitatea achizitionata; minus
- valoarea neta recunoscuta (in general valoarea justa) a activelor identificabile dobandite si a datoriilor asumate

In cazul in care excesul este negativ, o achizitie in conditii avantajoase se recunoaste imediat in situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global.

In contraprestatia transferata nu se includ valorile aferente decontarii efective a unei relatii preexistente. Asemenea valori se recunosc, de obicei, in situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global.

Costurile de tranzactionare, altele decat cele asociate cu emiterea datoriilor sau a unor instrumente de capitaluri proprii, ale Grupului aferente unei combinari de intreprinderi sunt inregistrate in situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global atunci cand sunt suportate.

Orice contraprestatie contingenta este evaluata la valoarea justa la data achizitiei. Daca contraprestatia contingenta este clasificata ca element de capitaluri proprii, atunci aceasta nu este reevaluată iar decontarea sa ulterioara este contabilizata in cadrul capitalurilor proprii. Altfel, modificarile ulterioare de valoare justa a contraprestatiei contingente se inregistreaza in situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global.

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

7. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

(a) Bazele consolidarii (continuare)

Daca primele aferente unor plati pe baza de actiuni (prime de inlocuire) trebuiesc inlocuite cu prime detinute de angajatii entitatii achizitionate (primele societati achizitionate) si se refera la servicii prestate anterior, atunci valoarea intreaga sau o parte din suma primelor de inlocuire ale cumparatorului, este inclusa in masurarea contraprestatiei transferata in cadrul combinarii de intreprinderi. Determinarea valorii incluse se bazeaza pe valoarea de piata a primelor de inlocuire in comparatie cu valoarea de plata a primelor entitatii achizitionate si pe masura in care primele de inlocuire se refera la servicii prestate anterior/ sau servicii viitoare.

(ii) Interese fara control

Pentru fiecare combinatie de intreprinderi, Grupul alege sa evalueze interesele care nu controleaza in entitatile achizitionate fie:

- la valoarea justa, sau
- la valoarea cotei-parte detinuta in activele nete identificabile ale entitatii achizitionate, si care sunt masurate, in general, la valoare justa.

Modificarile in interesele Grupului intr-o filiala care nu rezulta in pierderea controlului sunt contabilizate drept tranzactii cu actionarii, in calitatea lor de proprietari. Ajustarile aduse intereselor care nu controleaza sunt bazate pe cota parte din activele nete ale filialei. Nu se efectueaza ajustari ale fondul comercial si nu este recunoscut nici un castig sau pierdere in situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global.

(iii) Filiale

Filialele sunt entitati controlate de catre Grup. Situatiile financiare ale filialelor sunt incluse in situatiile financiare consolidate din momentul in care incepe exercitarea controlului si pana in momentul incetarii lui.

(iv) Pierderea controlului

In momentul in care se pierde controlul, Grupul de-recunoaste activele si datoriile filialei, interesele fara control si alte componente ale capitalurilor proprii aferente de filialei. Orice surplus sau deficit rezultat in urma pierderii controlului este recunoscut in situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global. In cazul in care Grupul pastreaza interese in societatea anterior filiala, atunci acele interese sunt evaluate la valoarea justa la momentul in care s-a pierdut controlul. Ulterior, acel interes retinut este contabilizat ca investitie contabilizata prin metoda punerii in echivalenta (a se vede Nota 7(a)(v)) sau ca un activ financiar disponibil pentru vanzare (a se vedea Nota 7(c)(i)) in functie de nivelul de influenta retinut.

(v) Investitii in entitati asociate si in entitati sub control comun (investitii contabilizate prin metoda punerii in echivalenta)

The Group's interests in equity-accounted investees comprise interests in associates and joint arrangements.

Entitatile asociate sunt acele entitati asupra carora Grupul exercita o influenta semnificativa, dar nu detine controlul sau control comun asupra politicilor financiare si operationale. Influenta semnificativa se presupune ca exista atunci cand Grupul detine intre 20 si 50% din drepturile de vot intr-o alta entitate. Entitatile sub control comun sunt acele entitati asupra caror activitati Grupul exercita control comun stabilit printr-o intelegere contractuala si necesitand acord unanim pentru luarea deciziilor cu privire la strategiile financiare si operationale.

Investitiile in entitati asociate si in entitati sub control comun sunt contabilizate prin metoda punerii in echivalenta si sunt recunoscute initial la cost. Costurile de tranzactionare sunt incluse in costurile investitiei.

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

7. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

(a) Bazele consolidarii (continuare)

- (v) *Investitii in entitati asociate si in entitati sub control comun (investitii contabilizate prin metoda punerii in echivalenta) (continuare)*

Situatiile financiare consolidate includ cota parte aferenta Grupului din profitul sau pierderea si din alte elemente ale rezultatului global ale investitiilor contabilizate prin metoda punerii in echivalenta, dupa ajustarile de aliniere a politicilor contabile cu cele ale Grupului, de la data la care incepe pana la data la care inceteaza influenta semnificativa sau controlul comun.

Atunci cand cota-parte din pierderi aferenta Grupului depaseste participatia sa in investitia contabilizata prin metoda punerii in echivalenta, valoarea contabila a investitiei, inclusiv orice participatie pe termen lung cota parte a acestuia, este redusa la zero, iar recunoasterea pierderilor ulterioare este intrerupta cu exceptia cazului in care Grupul are o obligatie sau a realizat plati in numele entitatii in care a investit.

- (vi) *Tranzactii eliminate la consolidare*

Soldurile si tranzactiile in cadrul Grupului, precum si orice venituri sau cheltuieli nerealizate rezultate din tranzactii in cadrul Grupului sunt eliminate la intocmirea situatiilor financiare consolidate. Profiturile nerealizate aferente tranzactiilor cu entitatile asociate contabilizate prin metoda punerii in echivalenta sunt eliminate in contrapartida cu investitia in entitatea asociata. Pierderile nerealizate sunt eliminate in acelasi fel ca si castigurile nerealizate, insa numai in masura in care nu exista indicii de depreciere a valorii.

(b) Moneda straina

Tranzactiile in moneda straina sunt convertite in monedele functionale ale entitatilor Grupului la cursurile de schimb valutar de la data tranzactiei. Activele si datoriile monetare care la data raportarii sunt exprimate in valuta sunt convertite in moneda functionala la cursul de schimb valutar din data respectiva. Castigurile sau pierderile din schimb valutar aferente elementelor monetare sunt calculate ca diferenta intre costul amortizat in moneda functionala la inceputul anului, ajustat cu valoarea dobanzii efective, platile si incasarile realizate in cursul anului si costul amortizat in moneda straina convertit la cursul de schimb valutar de la sfarsitul anului.

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

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

(c) Instrumente financiare

- (i) *Instrumente financiare nederivate*

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

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

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

7. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

(c) Instrumente financiare (continuare)

(i) Instrumente financiare nederivate (continuare)

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

Grupul detine urmatoarele active financiare nederivate: imprumuturi acordate, creante comerciale si alte creante, numerar si echivalente de numerar si active financiare disponibile pentru vanzare.

Imprumuturi acordate, creante comerciale si alte creante

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

Numerar si echivalente de numerar

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

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

Active financiare disponibile pentru vanzare

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

Active financiare disponibile pentru vanzare sunt testate pentru depreciere la sfarsitul fiecarei perioade (vezi 7(h)(i)).

(ii) Datorii financiare nederivate

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

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

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

Alte datorii financiare cuprind imprumuturi si credite, instrumente de datorie emise, descoperiri de cont si datorii comerciale si alte datorii.

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

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

7. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

(c) Instrumente financiare (continuare)

(iii) Capitalul social

Actiuni ordinare

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

Rascumpararea si reemiterea capitalului social (actiuni de trezorerie)

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

Dividende

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

(d) Imobilizari corporale

(i) Recunoastere si evaluare

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

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

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

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

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

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

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

7. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

(d) Imobilizari corporale (continuare)

(ii) Reclasificarea ca investitii imobiliare

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

(iii) Cheltuieli ulterioare

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

(iv) Amortizarea imobilizarilor corporale

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

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

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

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

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

(v) Reevaluare

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

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

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

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

7. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

(d) Imobilizari corporale (continuare)

(v) Reevaluare (continuare)

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

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

(e) Imobilizari necorporale si fondul comercial

(i) *Fondul comercial*

Fondul comercial care rezulta din achizitia de filiale este inclus in active necorporale. Pentru evaluarea fondului comercial la momentul recunoasterii initiale vezi Nota 7(a)(i).

Evaluarea ulterioara

Fondul comercial este evaluat la cost minus pierderile din depreciere cumulate. In ceea ce priveste investitiile contabilizate prin metoda punerii in echivalenta, valoarea contabila a fondului comercial este inclusa in valoarea contabila a investitiei, iar fiecare pierdere din depreciere aferenta unei astfel de investitii este alocata valorii contabile a investitiei contabilizate prin metoda punerii in echivalenta ca un intreg.

(ii) *Alte imobilizari necorporale*

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

(iii) *Cheltuieli ulterioare*

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

(iv) *Amortizarea imobilizarilor necorporale*

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

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

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

7. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

(f) Investitii imobiliare

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

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

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

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

(g) Stocuri

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

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

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

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

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

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

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

7. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

(h) Depreciere

(i) Active financiare nederivate

Un activ financiar care nu este clasificat la valoarea justa prin situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global, inclusiv investitiile in entitati contabilizate prin metoda punerii in echivalenta, este testat la fiecare data de raportare pentru a determina daca exista dovezi obiective cu privire la existenta unei depreciere.

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

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

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

Active financiare evaluate la costul amortizat

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

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

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

Active financiare disponibile pentru vanzare

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

Investitii in entitati asociate (investitii contabilizate prin metoda punerii in echivalenta)

Pierderea din deprecierea unei investitii contabilizate prin metoda punerii in echivalenta se evalueaza prin compararea valorii recuperabile a investitiei cu valoarea sa contabila. O pierdere din depreciere este recunoscuta in situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global. O pierdere din depreciere este reluata in cazul in care estimarile folosite pentru a determina valoarea sa recuperabila s-au modificat in mod favorabil.

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

7. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

(h) Depreciere (continuare)

(ii) Active nefinanciare

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

Surse externe de informatii

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

Surse interne de informatii

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

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

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

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

7. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

(h) Depreciere (continuare)

(ii) Active nefinanciare (continuare)

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

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

(i) Beneficiile angajatilor

(i) Beneficii pe termen scurt

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

(ii) Contributii

In cursul normal al activitatii, Grupul face plati catre fondurile de stat pentru sanatate, pensii si somaj de stat in contul angajatilor sai la cotele statutare. Toti angajatii Grupului sunt membri ai planului de pensii al statului roman. Aceste costuri sunt recunoscute in situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global odata cu recunoasterea salariilor. Salariatii remunerati pe baza de contract sunt responsabili pentru contributiile de plata, intrucat in cazul acestora nu se prevede oprirea la sursa.

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

(j) Provizioane pentru riscuri si cheltuieli

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

(k) Leasing

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

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

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

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

7. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

(k) Leasing (continuare)

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

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

(ii) Plati de leasing

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

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

(l) Venituri

(i) Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale

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

Vanzarile cu plata in rate

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

Luand in considerare acest risc, managementul a decis sa recunoasca integral veniturile generate de astfel de contracte doar in cazul in care sumele nerambursabile in caz de reziliere depasesc 30% din valoarea justa a activului la data analizei. Principalul factor luat in considerare de catre management la formularea acestui rationament a fost riscul de piata la care este expus Grupul. Astfel, managementul si-a bazat rationamentul profesional pe studii de piata efectuate de catre companii prestigioase de analiza a pietei imobiliare, conform carora impactul maxim al unei caderi de piata, ce ar putea afecta comportamentul cumparatorilor, este estimat la maximum 30-40% pe piata imobilelor rezidentiale noi din Romania.

Analiza contractelor de vanzare in rate este efectuata in baza individuala, in momentul intrarii in forta a acestora.

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

7. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

(I) Venituri (continuare)

(ii) Venituri din chirii

Veniturile din chirii aferente investitiilor imobiliare sunt recunoscute, ca si venituri, liniar pe durata contractului de inchiriere. Stimulentele aferente contractelor de inchiriere sunt recunoscute ca parte integranta a veniturilor totale din chirii, pe durata contractului de inchiriere. Veniturile din chiriile la alte proprietati sunt recunoscute ca alte venituri.

(iii) Venituri din prestarea serviciilor

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

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

(iv) Venituri din refacturarea de utilitati

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

(m) Castig din vanzarea investitiilor imobiliare

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

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

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

(n) Venituri si cheltuieli financiare

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

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

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

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

(o) Impozit

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

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

7. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

(o) Impozit (continuare)

(i) Impozitul curent

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

(ii) Impozitul amanat

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

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

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

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

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

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

(iii) Expuneri fiscale

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

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

8. APLICAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

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

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

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

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

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

- **IFRS 9 "Instrumente financiare"** - adoptat de UE la 22 noiembrie in 2016 (in vigoare pentru perioadele anuale care începând cu sau după 1 ianuarie 2018)
- **IFRS 15 "Venituri din contracte cu clienții"** și modificările la IFRS 15 "Data intrării în vigoare a IFRS 15" - adoptat de UE la 22 septembrie 2016 (în vigoare pentru perioadele anuale care începând cu sau după 1 ianuarie 2018).
- **Amendamente la IFRS 15 "Venituri din contracte cu clienții"** și Clarificări la IFRS 15 Venituri din contractele încheiate cu clienții - adoptate de UE la 31 octombrie 2017 (în vigoare pentru perioadele anuale care încep la 1 ianuarie 2018 sau după această dată).

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

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

- **IFRS 14 "Conturi de amânare aferente activităților reglementate"** (în vigoare pentru perioadele anuale care încep la sau după 1 ianuarie 2016) - Comisia Europeană a decis să nu lanseze procesul de adoptare a acestui standard interimar și să aștepte standardul final,
- Amendamente la **IFRS 2 "Plata pe bază de acțiuni"** - Clasificarea și măsurarea tranzacțiilor cu plata pe bază de acțiuni (în vigoare pentru perioadele anuale care începând cu sau după 1 ianuarie 2018),
- Amendamente la **IFRS 9 "Instrumente financiare"** - Plăți anticipate cu compensare negativă (în vigoare pentru perioadele anuale care încep la 1 ianuarie 2019 sau ulterior acestei date),
- Amendamente la **IFRS 10 "Situațiile financiare consolidate"** și **IAS 28 "Investiții în entități asociate și în asocierile în participație"** - Vânzarea sau aporturi de active între un investitor și asociat sau Joint Venture și modificările ulterioare (data intrării în vigoare amânată pe o perioadă nedeterminată până când proiectul de cercetare privind metoda punerii în echivalență va fi finalizat),
- Amendamente la **IAS 28 "Investiții în asocieri și asocieri în participațiune"** - Dobânzi pe termen lung în asocieri și în asocieri în participațiune (în vigoare pentru perioadele anuale care încep cu sau după 1 ianuarie 2019),

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

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

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

- Amendamente la **IAS 40 "Investiții imobiliare"** - Transferuri de investiții imobiliare (în vigoare pentru perioadele anuale care încep cu sau după 1 ianuarie 2018),
- Amendamente la diverse standarde "**Îmbunătățirile aduse IFRS-urilor (ciclul 2014-2016)**" care rezultă din proiectul de îmbunătățire anuală a IFRS (IFRS 1, IFRS 12 și IAS 28), în primul rând, în vederea eliminării neconcordanțelor și a clarificării formulărilor (amendamente la IFRS 12 urmează să fie aplicate pentru perioadele anuale care încep cu 1 ianuarie 2017 și modificări la IFRS 1 și IAS 28 care urmează să fie aplicate pentru perioadele anuale care încep cu sau după 1 ianuarie 2018),
- Amendamente la diverse standarde "**Îmbunătățirile aduse IFRS-urilor (ciclul 2015-2017)**" care rezultă din proiectul de îmbunătățire anuală a IFRS (IFRS 3, IFRS 11; IAS 12 și IAS 23), în primul rând în vederea eliminării neconcordanțelor și a clarificării formulărilor (în vigoare pentru perioadele anuale care încep cu sau după 1 ianuarie 2019);
- **IFRIC 22 "Tranzacții valutare și contraprestații în avans"** (în vigoare pentru perioadele anuale care încep cu sau după 1 ianuarie 2018).
- **IFRIC 23 "Incertitudinea în tratamentul impozitului pe profit"** (în vigoare pentru perioadele anuale care încep la 1 ianuarie 2019 sau ulterior acestei date).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **IFRS 14 "Conturi de amânare aferente activităților reglementate"** emise de IASB la 30 ianuarie 2014. Prezentul standard are ca scop să permită entităților care adoptă pentru prima dată IFRS și care recunosc în prezent conturile de amânare aferente activităților reglementate în conformitate cu principiile anterioare ale GAAP, să continue să o facă și după tranziția la IFRS.
- **IFRS 15 "Venituri din contractele cu clienții"** și alte amendamente viitoare (în vigoare pentru perioade începând cu sau după 1 ianuarie 2018) a fost emis de către IASB pe 28 mai 2014 (pe 11 septembrie 2015 IASB a amânat data intrării în vigoare până la 1 ianuarie 2018). IFRS 15 specifică în ce mod și când se vor recunoaște veniturile, dar și impune ca entitățile să furnizeze utilizatorilor situațiilor financiare mai multe informații. Standardul înlocuiește IAS 18 – Venituri, IAS 11 – Contracte de construcție și o serie de interpretări legate de venituri. Aplicarea acestui standard este obligatorie pentru toate societățile care aplică IFRS și pentru aproape toate contractele cu clienții; principalele excepții sunt contractele de leasing, instrumentele financiare și contractele de asigurare. Principiul de bază al acestui standard este ca entitățile să recunoască veniturile astfel încât acestea să indice exact contravaloarea transferului de bunuri sau servicii către clienți (adică plata) pe care se așteaptă entitatea să o primească. Noul standard presupune de asemenea prezentări îmbunătățite ale veniturilor, oferă îndrumări pentru tranzacții care anterior nu erau abordate exhaustiv (de exemplu, veniturile din servicii și modificările contractelor) și pentru contracte cu obiecte multiple.
- **IFRS 16 "Contracte de leasing"** (în vigoare pentru perioade începând cu sau după 1 ianuarie 2019) a fost emis de către IASB pe 13 ianuarie 2016. Sub IFRS 16 locatarul recunoaște un drept de folosință și o datorie din leasing. Dreptul de folosință este tratat similar cu alte active nefinanciare și depreciat în consecință. Datoria din leasing este inițial evaluată la valoarea plăților de leasing datorate conform termenelor din contractul de leasing, reduse la rata implicită din contract, dacă aceasta poate fi ușor determinată. Dacă acea dobândă nu poate fi determinată, locatarul va utiliza dobânda lui pentru împrumut. Ca și în cazul predecesorului IFRS 16, IAS 17, părțile clasifică contractele de leasing ca operațional sau financiar. Un contract de leasing este clasificat ca fiind un leasing financiar dacă prin acesta se transferă toate riscurile și recompensele aferente dreptului de proprietate. Altfel, un contract de leasing este clasificat ca leasing operațional. Pentru contractele de leasing financiar locatorul recunoaște veniturile pe perioada contractului bazându-se pe un model care reflectă o rată periodică constantă de întoarcere la investiția netă. Un locator recunoaște plățile aferente contractului de leasing operațional ca venit liniar sau, dacă se consideră mai reprezentativ, funcție de modul în care beneficiile din utilizarea activului se diminuează.
- Amendamente la **IFRS 2 "Plată pe bază de acțiuni"** clasificare și evaluare pentru tranzacțiile referitoare la plata pe bază de acțiuni (emise de către IASB pe 20 iunie 2016; în vigoare pentru perioadele începând cu sau după 1 ianuarie 2018). Amendamentele conțin cerințe pentru contabilizarea: (a) efectului încadrării sau nu în condițiile evaluării plăților pe bază de acțiuni cu decontare în numerar; (b) tranzacțiilor cu decontare netă pentru obligațiile reprezentând taxe reținute la sursă; și (c) modificării termenilor și condițiilor care schimbă clasificarea tranzacției cu plată pe bază de acțiuni din decontare în numerar în decontare prin instrumente de capitaluri proprii.
- Amendamente la **IFRS 4 "Contracte de asigurare" - Aplicarea IFRS 9 Instrumente financiare cu IFRS 4 Contracte de asigurare** emise de IASB la 12 septembrie 2016. Modificările abordează preocupările legate de punerea în aplicare a noului standard de instrumente financiare, IFRS 9, înainte de punerea în aplicare a pe care Consiliul o dezvoltă pentru IFRS 4.
- Amendamente la **IFRS 9 "Instrumente financiare"** – Plăți în avans cu compensare negativă emise de IASB la 12 octombrie 2017. Amendamentele modifică cerințele existente în IFRS 9 privind drepturile de reziliere pentru a permite măsurarea la costul amortizat (sau, în funcție de modelul de afacere, la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global) chiar și în cazul plăților compensatorii negative. În conformitate cu amendamentele, semnul valorii plăților anticipate nu este relevant, spre exemplu în funcție de rata dobânzii care prevalează la momentul rezilierii, se poate efectua o plată în favoarea părții contractante care efectuează rambursarea anticipată. Calculul acestei plăți compensatorii trebuie să fie același atât în cazul unei penalități de rambursare anticipată, cât și în cazul câștigului de rambursare anticipată.

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

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

- Amendamente la **IFRS 10 "Situatii financiare consolidate"** și **IAS 28 – Investiții în entități asociate și în asocierile în participațiune** – vânzarea sau aportul de active între investitor și un asociat sau o asociere în participație a fost emis de IASB în data de 11 septembrie 2014 (pe 17 decembrie 2015 IASB a amânat data intrării în vigoare pe durată nedeterminată. Amendamentele arată existența unui conflict între cerințele IAS 28 și IFRS 10 și clarifică situația unei tranzacții cu un asociat, respectiv recunoașterea câștigurilor sau pierderilor recunoscute depinde dacă activul este vândut sau adus ca aport.
- Amendamente la **IAS 7 " Situația fluxurilor de trezorerie"** – inițiativa de prezentare emisă de către IASB pe 29 ianuarie 2016. Amendamentele au ca scop îmbunătățirea informațiilor oferite utilizatorilor situațiilor financiare despre activitățile financiare ale entității. Amendamentele impun unei entități să prezinte informații care să-i ajute pe utilizatorii situațiilor financiare să evalueze schimbările în datoriile provenite din activitățile financiare, incluzând și pe cele din cash flow și pe cele din activitățile nemonetare.
- Amendamente la **IAS 12 "Impozitul pe profit"** recunoașterea creanțelor de impozit amânat pentru **pierderi** nerealizate au fost emise de către IASB pe 19 ianuarie 2016. Amendamentele la IAS 12 clarifică modul de contabilizare pentru impozitul amânat aferent creanțelor evaluate la valoare justă.
- Amendamente la **IAS 28 "Investiții în asocieri și asocieri în participațiune"** - Dobânzi pe termen lung în asocieri și asocieri în participație emise de IASB la 12 octombrie 2017. Amendamentele au fost introduse pentru a clarifica faptul că o entitate aplică IFRS 9 incluzând cerințele sale de depreciere, dobânzi la termen într-o asociere sau în asociere în participațiune care face parte din investiția netă în societatea asociată sau în asocierea în participațiune, dar la care nu se aplică metoda punerii în echivalență. Amendamentele elimină, de asemenea, punctul 41, deoarece Consiliul a considerat că a reiterat doar cerințele din IFRS 9 și a creat confuzie cu privire la contabilizarea dobânzilor pe termen lung.
- Amendamente la **IAS 40 "Investiții imobiliare"** - Transferuri de investiții imobiliare, emise de IASB la 8 decembrie 2016. Modificările precizează că o entitate va transfera o proprietate în sau de la investiții imobiliare atunci când, și numai atunci când, există dovezi ale unei schimbări în utilizare. O schimbare de utilizare are loc în cazul în care proprietatea îndeplinește, sau încetează să îndeplinească, definiția investiției imobiliare. O schimbare în intențiile conducerii pentru utilizarea unei proprietăți în sine nu constituie o dovadă a unei modificări a utilizării. De asemenea, amendamentele precizează că lista probelor la punctul 57 a fost desemnată ca listă neexhaustivă de exemple în loc de listă exhaustivă anterioară.
- Amendamente la diverse standarde "**Îmbunătățirile aduse IFRS-urilor (ciclul 2014-2016)**", emis de IASB la 8 decembrie 2016. Amendamente la diverse standarde care rezultă din proiectul de îmbunătățire anuală a IFRS (IFRS 1, IFRS 12 și IAS 28), în primul rând, în vederea eliminării neconcordanțelor și pentru clarificarea formulării. Modificările includ: (i) eliminarea derogărilor pe termen scurt la punctele E3-E7 din IFRS 1, pentru că și-au atins scopul, (ii) clarificarea domeniului de aplicare al IFRS 12, specificând că cerințele de prezentare din IFRS 12, cu excepția celor de la punctele B10-B16, se aplică intereselor unei entități enumerate la punctul 5, care sunt clasificate ca fiind deținute în vederea vânzării, ca fiind deținute în vederea distribuirii sau ca activități întrerupte în conformitate cu IFRS 5 "Active imobilizate deținute în vederea vânzării și Operațiuni întrerupte", (iii) clarificarea alegerilor pentru a măsura la valoarea justă prin profit sau pierdere o investiție într-o entitate asociată sau o asociere în participație, care este deținută de o entitate care este o organizație cu capital de risc, sau o altă entitate calificată, este disponibil pentru fiecare investiție într-o entitate asociată sau asociere în participație pe bază de investiții de investiții, la recunoașterea inițială.

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

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

- Amendamente la diverse standarde "**Îmbunătățirile aduse IFRS-urilor (ciclul 2015-2017)**" emise de IASB la 12 decembrie 2017. Amendamente la diferite standarde rezultate din proiectul anual de îmbunătățire a IFRS (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 și IAS 23) are în primul rând în vedere eliminarea unor neconcordanțe și claritatea formulării. Amendamentele clarifică faptul că: o întreprindere își reevaluează interesul deținut anterior într-o operațiune comună atunci când obține controlul activității (IFRS 3); o societate nu își reevaluează interesul anterior deținut într-o operațiune comună atunci când obține controlul în comun asupra întreprinderii (IFRS 11); o societate contabilizează toate consecințele impozitului pe profit ale dividendelor în același mod (IAS 12); și o întreprindere tratează, în cadrul împrumuturilor generale, orice împrumut inițial realizat pentru a dezvolta un activ atunci când activul este gata pentru utilizarea sau vânzarea sa prevăzută (IAS 23).
- **IFRIC 22 "Tranzacțiile valutare și contraprestații în avans"** emise de IASB la 8 decembrie 2016. Interpretarea precizează că data tranzacției, în scopul stabilirii ratei de schimb, este data recunoașterii inițiale a activului de plată anticipată non-monetare sau datorie de impozit amânat.. În cazul în care există mai multe plăți sau încasări în avans, o data tranzacției este stabilită pentru fiecare plată sau încasare.
- **IFRIC 23 "Incertitudinea în tratamentul impozitului pe profit"**, emisă de IASB la 7 iunie 2017. Poate fi neclar modul în care legea fiscală se aplică unei anumite tranzacții sau unei circumstanțe sau dacă o autoritate fiscală va accepta un tratament fiscal al societății. IAS 12 Impozitul pe profit specifică modul de contabilizare a impozitului curent și impozitul amânat, dar nu modul în care să reflecte efectele incertitudinii. IFRIC 23 prevede cerințe care adaugă la cerințele din IAS 12 specificând modul de reflectare a efectelor incertitudinii în contabilizarea impozitelor pe venit.

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

9. IMOBILIZARI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizarilor corporale

Cost	Nota	Terenuri si cladiri	Masini, echipamente si vehicule	Mobilier si instalatii	Active aflate in constructie	Total
Sold la 1 ianuarie 2017		14.244.259	3.157.918	1.070.997	-	18.473.174
Achizitii		3.397.170	100.496	274.917	1.769.826	5.542.409
Transfer		-	-	-	1.129.181	1.129.181
Iesiri prin dizolvare de subsidiare	29	-	-	-	-	-
Cresteri/ (diminuari) din reevaluare		-	-	-	-	-
Eliminarea amortizarii acumulate la data reevaluarii		-	-	-	-	-
Vanzari/ casari		2.823.378	601.457	5.165	-	3.430.001
Sold la 31 decembrie 2017		14.818.051	2.656.957	1.340.748	640.646	19.456.402
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate						
Sold la 1 ianuarie 2017		9.568.159	1.997.628	868.641	-	12.434.429
Amortizarea in cursul anului		226.987	355.251	81.604	-	663.842
Pierderi / (Reversari) din depreciere, net		-	-	-	-	-
Amortizarea cumulata a activelor vandute/ casate		2.004.025	551.377	3.349	-	2.558.751
Iesiri prin dizolvare de subsidiare		-	-	-	-	-
Eliminarea amortizarii acumulate la data reevaluarii	29	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2017		7.791.120	1.801.503	946.896	-	10.539.519
Valori contabile						
1 ianuarie 2017		4.676.099	1.160.290	202.355	-	6.038.745
31 decembrie 2017		7.026.930	855.454	393.853	640.646	8.916.883

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

9. IMOBILIZARI CORPORALE (continuare)

Cost	Nota	Terenuri si cladiri	Masini, echipamente si vehicule	Mobilier si instalatii	Active aflate in constructie	Total
Sold la 1 ianuarie 2016		14.156.826	2.572.740	932.200	-	17.661.767
Achizitii		92.198	585.178	138.797	-	816.173
Iesiri prin dizolvare de subsidiare Cresteri/ (diminuari) din reevaluare	29	-	-	-	-	-
Eliminarea amortizarii acumulate la data reevaluarii Vanzari/ casari		(4.766)	-	-	-	(4.766)
Sold la 31 decembrie 2016		14.244.259	3.157.918	1.070.997	-	18.473.174
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate						
Sold la 1 ianuarie 2016		9.408.161	1.718.492	807.938	-	11.934.591
Amortizarea in cursul anului		238.535	279.137	60.703	-	578.375
Pierderi / (Reversari) din depreciere, net		(78.537)	-	-	-	(78.537)
Amortizarea cumulata a activelor vandute/ casate		-	-	-	-	-
Iesiri prin dizolvare de subsidiare		-	-	-	-	-
Eliminarea amortizarii acumulate la data reevaluarii	29	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2016		9.568.159	1.997.628	868.641	-	12.434.429
Valori contabile						
1 ianuarie 2016		4.748.666	854.249	124.261	-	5.727.176
31 decembrie 2016		4.676.099	1.160.290	202.355	-	6.038.745

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

9. IMOBILIZARI CORPORALE (continuare)

Reevaluarea cladirilor si terenurilor

La 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2016, cladirile si terenurile 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.

Modificari in rezerva din reevaluare

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

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rezerva din reevaluare la 1 ianuarie		3.137.863	3.190.469
Surplus din reevaluarea imobilizarilor corporale		-	25.907
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute		(105.893)	(78.513)
Anularea rezervei din reevaluare aferente activelor depreciate		-	-
Alte transferuri		-	-
Activ/ (datorie) privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	26	-	-
Rezerva din reevaluare la 31 decembrie		3.031.970	3.137.863

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

10. IMOBILIZARI NECORPORALE

Reconcilierea valorii contabile

	<u>Nota</u>	<u>Programe informatice</u>	<u>Alte imobilizari necorporale</u>	<u>Total</u>
Cost				
Sold la 1 ianuarie 2017		1.877.894	41.974	1.919.868
Achizitii		-	86.116	86.116
Iesiri prin dizolvari de subsidiare	29	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2017		1.877.894	128.090	2.005.984
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate				
Sold la 1 ianuarie 2017		1.643.918	30.879	1.674.794
Amortizarea in cursul anului		128.513	9.436	137.949
Iesiri prin dizolvari de subsidiare	29	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2017		1.772.432	40.315	1.812.747
Valori contabile				
1 ianuarie 2017		233.976	11.095	245.075
31 decembrie 2017		105.462	87.775	193.237

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

10. IMOBILIZARI NECORPORALE (continuare)

	<u>Nota</u>	<u>Programe informaticice</u>	<u>Alte imobilizari necorporale</u>	<u>Total</u>
Cost				
Sold la 1 ianuarie 2016		1.661.084	39.184	1.700.268
Achizitii		216.810	2.790	219.600
Iesiri prin dizolvare de subsidiare	29	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2016		1.877.894	41.974	1.919.868
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate				
Sold la 1 ianuarie 2016		1.543.593	25.120	1.568.713
Amortizarea in cursul anului		100.321	5.759	106.081
Iesiri prin dizolvare de subsidiare	29	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2016		1.643.918	30.879	1.674.794
Valori contabile				
1 ianuarie 2016		117.491	14.064	131.555
31 decembrie 2016		233.976	11.095	245.075

11. INVESTITII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investitiilor imobilizare

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sold la 1 ianuarie	136.736.403	214.898.889
Intrari	-	388.933
Transfer din/ in stocuri	-	(77.125.806)
Vanzari	(156.545)	(1.917.666)
Modificari in valoarea justa	56.762.767	492.053
Sold la 31 decembrie	193.342.626	136.736.403

Investitiile imobiliare cuprind terenuri si proprietati rezidentiale detinute cu scopul cresterii sau inchiriate tertilor. Mai multe detalii despre venituri generate din inchirieri si cheltuieli operationale directe sunt prezentate in Nota 30.

Terenurile detinute in vederea aprecierii valorii, in suma de 191,005,025 RON la 31 decembrie 2017 (2016: 134,657,210 RON), au o suprafata totala de 429.185 mp (2015: 429.185 sqm) si reprezinta 98% din investitiile imobiliare in sold (2015: 98%). Aceste terenuri sunt localizate in Bucuresti (367.163 mp) si in tara (Constanta, Oradea).

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

11. INVESTITII IMOBILIARE (continuare)

Evaluarea valorii juste

La 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2016, investitiile imobiliare ale Societatii au fost reevaluate de catre Colliers Valuation and Advisory SRL, evaluatori externi, independenti, autorizati de catre ANEVAR, avand experienta recenta in ceea ce priveste locatia si categoria proprietatii evaluate.

Ierarhia valorii juste

In baza datelor de intrare utilizate in tehnica de evaluare, valoarea justa a investitiilor imobiliare a fost clasificata la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 31 decembrie 2017, fiind o clasificare actualizata fata de anul precedent. Evaluarea a fost efectuata in baza datelor direct observabile pe piata activa a terenurilor si imobilelor rezidentiale noi, ajustate. Aceste ajustări se bazează pe locație și condiții și nu sunt direct observabile. Reclasificarea de la nivelul 2 la nivelul 3 nu are niciun impact asupra situațiilor financiare.

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 (80 Euro / mp pana la 100 Euro / mp) (2016: 80 Euro / mp pana la 89 Euro / mp) • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția (-11% reducere la + 22% premium) (2016: -42% reducere la + 10% premium).

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

Investitii imobiliare gajate

La 31 decembrie 2017, investitii imobiliare cu o valoare justa de 175.613.180 RON (31 decembrie 2016: 24,408,760 RON) au fost gajate sau ipotecate ca si garantii pentru imprumuturile bancare (vezi Nota 17).

12. ACTIVE FINANCIARE

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2016
Investitii contabilizate prin metoda punerii in echivalenta		-
Active financiare disponibile pentru vanzare		
Investitii in parti afiliate	2.966.000	2.966.000
Deprecierea investitiilor in parti afiliate	(2.966.000)	(2.966.000)
	-	-

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

12. ACTIVE FINANCIARE (continuare)

Investitii in parti afiliate

La 31 decembrie 2016 si 31 decembrie 2017, Grupul detine investitii in urmatoarele parti afiliate:

	<u>Tara de inregistrare</u>	<u>Natura activitatii</u>	<u>Drept de proprietate</u>	<u>Valoarea bruta</u>	<u>Depreciere</u>	<u>Valoarea contabila</u>
Fotbal Cluj Universitatea Cluj SA	Romania	Club sportiv	0,5501%	2.966.000	(2.966.000)	-
				2.966.000	(2.966.000)	-

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

13. STOCURI

	<u>31 decembrie 2017</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
Terenuri	193.021.077	154.557.317
Ajustari pentru deprecierea terenurilor	(2.395.642)	(2.395.642)
Rețele de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie	101.564.726	116.051.215
Ajustari pentru deprecierea rețelelor de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie	(20.642.561)	(20.129.291)
Proprietati imobiliare finalizate	92.908.168	54.291.367
Ajustari pentru deprecierea proprietati imobiliare finalizate	(892.284)	(6.693.638)
Avansuri pentru achizitia stocurilor	59.293	6.448
	193.021.077	295.687.776

Terenurile cu o valoare recuperabila de 190,625,435 lei la 31 decembrie 2017 (2016: 152,161,675 lei) includ terenuri pe care Societatea intentioneaza sa dezvolte noi proiecte imobiliare, in special in Bucuresti, dar si teren pe care Societatea intentioneaza sa il valorifice prin vanzare de loturi de teren viabilizate (Oradea si Constanta, Ploiesti). In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2017, Societatea a achizitionat un lot de teren in Bucuresti pe care intentioneaza sa dezvolte proiecte imobiliare de lux.

La 31 decembrie 2017, constructii in curs de finalizare, considerate stocuri, sunt in suma de 12.896.924 RON (31 December 2016: 12,896,924 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 32 a).

Proprietati imobiliare finalizate cu o valoare recuperabila de 92.015.884 lei la 31 decembrie 2017 (2016: 47.597.729 lei) se refera integral la apartamente detinute de catre Grup in vederea vanzarii.

In anul 2017, stocuri recunoscute in costul vanzarilor au fost in suma de 66,109,305 lei (2016: 92,333,577 lei).

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

14. CREANTE COMERCIALE SI ALTE CREANTE

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

	31 decembrie 2017		
	pe termen lung	curente	Total
Creante comerciale	8.661.146	4.023.109	12.684.255
Ajustari pentru deprecierea creantelor comerciale	(4.053.257)	(1.365.925)	(5.419.182)
Creante in relatie cu parti afiliate	-	2.670.693	2.670.693
Ajustari pentru deprecierea creantelor in relatie cu parti afiliate	-	-	-
Creante in relatie cu alti debitori	1.614.512	(260.537)	1.353.975
Ajustari pentru deprecierea creantelor in relatie cu alti debitori	(38.435)	(1.799.460)	(1.837.895)
Creante cu bugetul	-	1.999.921	1.999.921
Dobanzi de recuperat	-	1.145.471	1.145.471
Avansuri acordate furnizorilor	-	682.526	682.526
Alte creante	-	-	-
	6.183.966	7.095.798	13.279.765

	31 decembrie 2016		
	pe termen lung	curente	Total
Creante comerciale	15.084.634	5.830.542	20.915.177
Ajustari pentru deprecierea creantelor comerciale	(4.665.559)	(443.353)	(5.108.912)
Creante in relatie cu parti afiliate	-	241.861	241.861
Ajustari pentru deprecierea creantelor in relatie cu parti afiliate	-	(100.000)	(100.000)
Creante in relatie cu alti debitori	796.740	1.292.111	2.316.429
Ajustari pentru deprecierea creantelor in relatie cu alti debitori	-	(1.750.968)	(1.750.968)
Creante cu bugetul	-	5.726.423	5.726.423
Dobanzi de recuperat	-	-	-
Avansuri acordate furnizorilor	-	4.075.858	4.075.858
Alte creante	-	1.880	1.880
	11.215.815	14.874.354	26.090.169

Creantele comerciale de mai sus includ in principal creantele generate de contractele de vanzare in rate si creantele din penalitati facturate unui furnizor de servicii de constructii (Floreasca Construction) ca urmare a lucrarilor defectuoase prestate in suma de 8.205.266 lei la 31 decembrie 2016 si 31 decembrie 2015. In anul 2016, Societatea a inregistrat o ajustare pentru deprecierea creantelor de la Floreasca Construction, in valoare de 3.051.643 lei, reprezentand diferenta dintre creanta inregistrata de Societate, si datoria Societatii catre Floreasca Construction. Aceasta suma este in litigiu, dupa cum este descris in Nota 30.

Detalii in legatura cu creantele de la parti afiliate se regasesc in Nota 33.

La 31 decembrie 2017 creante comerciale si alte creante in valoare de 12.684.255 lei (31 decembrie 2016: 20.583.249 lei) au fost gajate ca si garantii pentru imprumuturi bancare (Nota 17).

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

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

15. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	<u>31 decembrie 2017</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
Conturi curente	47.468.717	17.599.564
Numerar	7.506	32.479
Alte echivalente de numerar	-	-
	<u>47.468.717</u>	<u>17.632.043</u>

Conturile curente sunt deschise la banci comerciale romanesti.

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

16. CAPITAL SOCIAL

	<u>31 decembrie 2017</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
Capital social	277.866.574	277.866.574
Ajustare pentru hiperinflatie (conform IAS 29)	7.463.584	7.463.584
	<u>285.330.158</u>	<u>285.330.158</u>

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

	<u>31 decembrie 2017</u>		<u>31 decembrie 2016</u>	
	<u>Numarul de actiuni</u>	<u>Drept de proprietate</u>	<u>Numarul de actiuni</u>	<u>Drept de proprietate</u>
Gheorghe Iaciu	137.500.000	49,48%	137.500.000	49,48%
Andrici Adrian	42.350.335	15,24%	42.350.335	15,24%
SWISS CAPITAL	32.753.573	11,79%	30.452.404	10,96%
alti actionari	65.069.529	23,42%	67.563.835	24,32%
	<u>277.866.574</u>	<u>100%</u>	<u>277.866.574</u>	<u>100%</u>

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

Dividende

In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2017, Grupul a declarat si a platit dividende actionarilor sai in valoare de 11.225.810 RON.

In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2016, Grupul nu a declarat si nu a platit dividende actionarilor sai.

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

17. 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.

	<u>31 decembrie 2017</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
Datorii pe termen lung		
Imprumuturi bancare garantate	21.039.815	28.519.089
	<u>21.039.815</u>	<u>28.519.089</u>
Datorii pe termen scurt		
Partea curenta a imprumuturilor bancare garantate	25.469.644	19.294.395
Imprumuturi de la actionari	-	-
Imprumuturi pe termen scurt	1.003.817	9.338.987
Dobanzi aferente	-	82.109
	<u>26.473.461</u>	<u>28.715.491</u>
	<u>47.513.276</u>	<u>57.234.580</u>

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

17. IMPRUMUTURI (continuare)

	31 decembrie 2017			31 decembrie 2016		
	Valoare contabilă	din care:		Valoare contabilă	din care:	
		termen lung	pe termen scurt		termen lung	pe termen scurt
Imprumuturi bancare garantate						
Piraeus Bank (2093/28.07.2017)	15.367.870	9.007.171	6.360.699	-	-	-
Banca Transilvania-Lipscani (175/04.05.2017)	2.902.754	1.898.937	1.003.817	-	-	-
Banca Transilvania-Lipscani (176/04.05.2017)	15.490.588	10.133.706	5.356.882	-	-	-
Piraeus Bank (301/30.08.2006)	-	-	-	6.487.877	-	6.487.877
Libra Bank (1589/11.11.2015)	-	-	-	11.489.644	6.437.008	5.052.636
Libra Internet Bank (1562/23.09.2016)	13.752.063	-	13.752.063	22.082.081	22.082.081	-
Banca Transilvania-Lipscani (422/26.07.2016)	-	-	-	2.851.110	-	2.851.110
Banca Transilvania-Lipscani (423/26.07.2016)	-	-	-	14.241.759	-	14.241.759
	47.513.276	21.039.815	26.473.461	57.152.471	28.519.089	28.633.382
Imprumuturi bancare pe termen scurt						
Banca Transilvania (ctr. 684)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Dobanzi aferente imprumuturilor				82.109	-	82.109
	47.513.276	21.039.815	26.473.461	57.234.580	28.519.089	28.715.491

Valorile nominale ale imprumuturilor sunt egale cu valorile lor contabile.

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

17. IMPRUMUTURI (continuare)

Termenii si scadentele imprumuturilor

Termenii si conditiile imprumuturilor in sold sunt urmatoarele:

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

Rata dobanzii la care se imprumuta societatea este intre 5.3% - 7.05% pentru creditele in RON.

In cursul anului 2017 au fost contractate doua imprumuturi de la Banca Transilvania (cu data scadenta in 28 Februarie 2019, respectiv 28 Februarie 2019) si un imprumut de la Piraeus Bank (cu scadenta in 28 Iulie 2020) pentru finantarea fazei 7 din proiectul Greenfield Platanilor.

În data de 10 iulie 2017, Societatea a oferit în vederea subscrierii, 120 de obligațiuni la purtător de seria A, fiecare având o valoare nominală de 100.000 euro si o valoare nominală totală de 12.000.000 euro, 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 per Obligațiune (respectiv 11.808.000 euro per numărul total de Obligațiuni). Obligațiunile au fost emise la data de 11 iulie 2017 si sunt scadente la data la care se împlinesc 54 de luni de la data emisiunii, 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 in vederea dezvoltării și construirii de proiecte rezidențiale. Obligațiunile vor fi garantate în principal cu o ipoteca imobiliară de prim rang ce acoperă obligațiile rezultând din Obligațiuni, până la valoarea maximă garantată de 18.000.000 EUR (optsprezece milioane de euro), constituită asupra a nouă loturi de teren cu o suprafață totală de 196.407 mp situate în București, Sector 1, România, aflate în proprietatea exclusivă a Societății, precum și asupra accesoriilor acestora. Societatea are o opțiune de răscumpărare anticipată a Obligațiunilor, care poate fi exercitată începând cu cea de-a doua dată de plată a dobânzii, cu condiția ca valoarea minimă răscumpărată să fie de cel puțin 1.000.000 EUR.

Bursa de Valori București S.A. a aprobat cererea de admitere la tranzactionare pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori București S.A. a obligatiunilor emise de Societate, negarantate cu o rata a dobanzii anuale fixa de 5,75% denuminate in EUR, cu o maturitate de 5 ani și cu o valoare nominala totala de 12.525.000 EUR.

Obligatiunile au fost emise în urma derularii ofertei adresate Investitorilor Eligibili, așa cum au fost definiti 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.

Creditul de la Piraeus Bank, contractul cu nr. 301, a fost achitat integral in data de 09 Octombrie 2017. Creditele de la Banca Transilvania, contractale cu nr. 422 si 423 (F6), au fost achitate integral in Decembrie 2017, cu 7 luni anticipat fata de data scadenta.

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

17. IMPRUMUTURI (continuare)

Gaj

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

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

In plus, contractele de imprumut incheiate in cursul anului 2017 cu Banca Transilvania presupun gaj asupra tuturor incasarilor operate prin banca si respectiv asupra cartierului Salcamilor ce este inca in constructie.

18. DATORII COMERCIALE SI ALTE DATORII

	<u>31 decembrie 2017</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
Datorii pe termen lung		
Garantii	1.032.684	2.863.944
	1.032.684	21.107.550
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	7.814.294	13.313.509
Avansuri primite de la clienti	1.347.320	5.403.003
Datorii cu bugetul	411.090	699.350
Datorii fata de personal	473.364	534.803
Venituri amanate	26.732	101.388
Garantii	1.032.684	113.575
Datorii in relatie cu parti afiliate	958.421	138.024
Alte datorii	1.443.191	803.898
	13.625.634	21.107.550
	13.625.634	23.971.494

Detalii in legatura cu datoriile catre parti afiliate se regasesc in Nota 33.

Expunerea Grupului la riscul valutar si la riscul de lichiditate aferent datoriilor comerciale si altor datorii, este prezentata in nota 27.

Veniturile amanate cuprind venituri financiare aferente contractelor de vanzare in rate a proprietatilor rezidentiale. Acestea sunt trecute la venituri prin contul de profit si pierdere, in baza metodei liniare, pe durata desfasurarii contractelor.

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

19. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI

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

20. CHELTUIELI PRIVIND CONSUMABILELE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Consumabile	1.764.678	1.311.499
Obiecte de mica valoare	2.567.466	1.228.136
Combustibil	124.127	101.825
	4.456.271	2.641.460

21. SERVICII PRESTATE DE TERTI

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cheltuieli de consultanta	5.664.624	4.632.100
Cheltuieli de constructie si servicii conexe de consultanta	-	-
Cheltuieli de protocol, marketing si publicitate	1.861.247	2.300.171
Comisioane bancare	95.304	78.246
Cheltuieli postale si de telecomunicatii	509.678	361.001
Cheltuieli de paza	1.021	3.420
Cheltuieli de mentenanta IT	-	-
Cheltuieli de asigurare	236.211	139.821
Cheltuieli de transport a bunurilor si angajatilor	152.241	156.221
Alte servicii prestate de terti	-	592.185
	8.520.325	8.263.165

22. CHELTUIELI CU BENEFICIILE ANGAJATILOR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cheltuieli cu salariile	8.342.091	7.868.746
Cheltuieli cu contributiile la asigurarile sociale obligatorii	2.294.417	1.847.644
Cheltuieli cu personalul pe baza de contract	1.045.857	5.328
	11.682.365	9.721.718

Cheltuieli cu personalul pe baza de contract includ remunerarea directorilor.

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

23. ALTE VENITURI OPERATIONALE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Venituri din penalitati	734.505	479.445
Venituri din vanzarea produselor secundare	-	-
Alte venituri operationale	<u>787.749</u>	<u>748.740</u>
	<u>1.522.254</u>	<u>1.228.185</u>

24. ALTE CHELTUIELI OPERATIONALE

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cheltuieli cu chirile	30	2.523.848	2.275.098
Pierderi din cedarea activelor financiare, net		-	-
Cheltuieli cu taxe locale		1.692.510	2.721.737
(Venituri)/ cheltuieli din casarea datoriilor/ creantelor, net	27	-	-
Provizion pentru riscuri si cheltuieli, net		-	(21.950.131)
Pierderi din cedarea imobilizarilor corporale, net		1.737.731	(4.969)
Cheltuieli cu amenzi si penalitati		250.986	14.647.467
Cheltuieli de mentenanta si intretinere		402.718	247.212
Alte cheltuieli operationale		<u>1.405.833</u>	<u>415.589</u>
		<u>8.013.625</u>	<u>(1.657.997)</u>

25. PIERDERI DE VALOARE A ACTIVELOR

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(Castig) / Pierderi din deprecierea creantelor comerciale si altor creante, net	27	(3.019.388)	(2.803.565)
(Castig) / Pierderi din deprecierea imobilizarilor financiare, net		(198.815)	(1.500)
(Castig) / Pierderi din deprecierea imobilizarilor corporale, net	9	(601.806)	91.814
Alte provizioane net, net		<u>(1.583.367)</u>	<u>(2.965.096)</u>
		<u>(5.403.377)</u>	<u>(5.678.347)</u>

26. IMPOZITE

Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impozit pe profit	1.597.264	-
Venit / (Cheltuiala) din/cu impozitul pe profit amanat	<u>8.210.058</u>	-
Impozit pe profit	<u>9.807.322</u>	-

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

26. IMPOZITE (continuare)

Reconcilierea cotei de impozitare efective

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
Pierdere inainte de impozitare		60.904.921		29.611.815
Impozitul pe profit calculat utilizand cota de impozitare locala a entitatii	-16%	(10.068.447)	-16%	(4.737.890)
Cheltuieli si ajustari nedeductibile	- 6%	(3.908.685)	-10%	(2.927.098)
Venituri neimpozabile	-13%	(8.210.058)	13%	3.992.682
Pierderile anului curent pentru care nu au fost recunoscute creante privind impozitul amanat	-	-	12%	3.672.306
Recunoasterea unor pierderi fiscale nerecunoscute anterior				
Efectul altor elemente	4%	9.865.433	-	-
	-16%	(9.807.312)	-	-

Creante privind impozitul amanat nerecunoscute

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

	<u>31 decembrie 2017</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
Pierderi fiscal, din care	11.613.411	15.714.348
- folosite in an la impozit pe profit	11.613.411	-
- pierderi fiscale pentru care a fost constituit impozit amanat- creante	-	(4.100.973)
	-	11.613.411

Diferente temporare cumulative ce genereaza impozit amanat

	<u>31 decembrie 2017</u>		<u>31 decembrie 2016</u>	
	<u>Diferente temporare cumulative</u>	<u>Datorii/ (creante) privind impozitul amanat</u>	<u>Diferente temporare cumulative</u>	<u>Datorii/ (creante) privind impozitul amanat</u>
Imobilizari corporale	(1.190.923)	(190.548)	(1.382.750)	(220.885)
Investitii imobiliare	163.780.328	26.204.853	97.468.544	17.168.184
Stocuri	(14.168.169)	(2.266.907)	(6.116.950)	(1.453.127)
Creante comerciale si alte creante	(6.669.144)	(1.067.063)	(3.489.156)	(1.001.262)
	141.752.092	22.680.335	86.479.688	14.492.910
Pierderi fiscal care au generat impozit amanat - creante	(4.100.938)	(656.150)	(4.100.937)	(656.160)
	137.651.154	22.024.185	86.479.688	13.836.750

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

26. IMPOZITE (continuare)

Miscari in soldurile impozitului amanat

	Sold la 31 decembrie					
	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut in rezultatul curent	Recunoscut in alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
2017						
Imobilizari corporale	(208.678)	18.130	-	(190.548)	(190.548)	
Investitii imobiliare	17.155.967	9.048.886	-	26.204.853		26.204.853
Active financiare	-	(813.780)	-	(813.780)	(813.780)	
Creante comerciale si alte creante	(1.001.262)	(65.801)	-	(1.067.063)	(1.067.063)	
Efect fiscal	(1.453.127)	-	-	(1.453.127)	(1.453.127)	
	(656.150)	-	-	(656.150)	(656.150)	
(Creante) / datorii fiscale nete	13.836.750	8.210.058	-	22.024.185	(4.180.668)	26.204.853
2016						
Imobilizari corporale	(221.240)	12.562	-	(208.678)	208.678	-
Investitii imobiliare	15.594.967	1.561.000	-	17.155.967	-	17.155.967
Active financiare	(813.780)	-	-	-	-	-
Creante comerciale si alte creante	(558.265)	(442.997)	-	(1.001.262)	(1.001.262)	-
Stocuri	(978.712)	(474.415)	-	(1.453.127)	(1.453.127)	-
Efect fiscal	-	(656.150)	-	(656.150)	(656.150)	-
(Creante) / datorii fiscale nete	13.836.750	-	-	13.836.750	(3.319.217)	17.155.967

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

27. INSTRUMENTE FINANCIARE - VALORI JUSTE SI GESTIONAREA RISCULUI

(a) Gestionarea riscului financiar

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.

Politicile 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, sa dezvolte un mediu de control ordonat si constructiv, in cadrul caruia toti angajatii isi inteleg rolurile si obligatiile.

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

Riscul de credit

Riscul de credit este riscul ca 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:

	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2017</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
Creante comerciale si alte creante	14	13.279.752	26.090.168
Numerar si echivalente de numerar	15	47.476.223	17.632.043
		<u>60.755.975</u>	<u>43.722.211</u>

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

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

Creante comerciale si alte creante

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

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

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

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

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

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2016
Romania	13.279.752	26.090.168
	13.279.752	26.090.168

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

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

Pierderi din depreciere

Situatia vechimii creantelor la data raportarii a fost:

	31 decembrie 2017		31 decembrie 2016	
	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea brută	Ajustare pentru depreciere
Neajunse la scadenta	291.283	-	19.746.403	(4.869.216)
Restante intre 1-30 zile	1.073.817	-	320.617	(15.934)
Restante intre 31-90 zile	242.823	-	226.030	(13.888)
Restante intre 91-120 zile	491.628	-	229.630	(14.109)
Restante intre 121-365 zile	7.556.245	-	396.577	(24.366)
Restante mai mari de un an	10.842.598	(7.218.642)	12.130.791	(2.022.368)
	20.498.394	(7.218.642)	33.050.047	(6.959.880)
				26.090.168

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

Sold la 1 ianuarie 2017

Reluări ale pierderilor din depreciere		
Pierderi din depreciere recunoscute		
		6.959.880
	(750.280)	
	1.009.043	
		7.218.642

Sold la 31 decembrie 2017

Pierderile din depreciere la 31 decembrie 2017 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 2017, Grupul a detinut numerar si echivalente de numerar in suma de 47.476.223 RON (31 decembrie 2016: 17.632.043 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 2017
 (toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

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

Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul ca Grupul sa intampine dificultati in indeplinirea obligatiilor asociate datorilor 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 datorile 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 datorilor financiare la sfarsitul perioadei de raportare, inclusiv platile estimate de dobanda si excluzand impactul acordurilor de compensare:

	Valoare contabila	Fluxuri de numerar contractuale					Peste 5 ani
		Total	mai putin de o luna	intre 1 si 6 luni	intre 6 si 12 luni	intre 1 si 2 ani	
31 decembrie 2017							
Imprumuturi	163.553.295		-	17.370.097	12.667.853	19.254.990	114.260.355
Datorii comerciale si alte datorii	13.625.634	13.625.634	13.625.634	-	-	-	-
	177.178.930	177.178.930	13.625.634	17.370.097	12.667.853	19.254.990	114.260.355
	Valoare contabila	Fluxuri de numerar contractuale					Peste 5 ani
	Total	mai putin de o luna	intre 1 si 6 luni	intre 6 si 12 luni	intre 1 si 2 ani	intre 2 si 5 ani	
31 decembrie 2016							
Imprumuturi	57.123.118	2.874.617	9.454.261	3.465.895	26.569.879	34.499.783	-
Datorii comerciale si alte datorii	23.971.463	23.971.463	-	-	-	-	-
	81.094.581	26.492.023	9.454.261	3.465.895	26.569.879	34.499.783	-

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

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

Riscul de piata

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

Riscul valutar

Grupul este expus riscului valutar datorita vanzarilor, achizitiilor si altor imprumuturi care sunt exprimate intr-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:

	<u>EUR</u>	<u>USD</u>	<u>RON</u>	<u>Total</u>
31 decembrie 2017				
Active monetare				
Creante comerciale si alte creante	-	-	13.279.752	13.279.752
Numerar si echivalente de numerar	41.042.933	-	6.425.744	47.476.223
	41.042.933	-	19.705.496	60.755.975
Datorii monetare				
Imprumuturi	116.040.019	-	47.513.276	163.553.295
Datorii comerciale si alte datorii	-	-	13.625.634	13.625.634
	116.040.019	-	61.138.911	177.178.930
Expunerea neta in situatia pozititi financiare	(74.997.086)	-	(41.433.415)	(116.422.955)
	<u>EUR</u>	<u>USD</u>	<u>RON</u>	<u>Total</u>
31 decembrie 2016				
Active monetare				
Creante comerciale si alte creante	-	-	26.090.168	26.090.168
Numerar si echivalente de numerar	1.522.881	-	16.109.162	17.632.043
	1.522.881	-	42.199.330	43.722.211
Datorii monetare				
Imprumuturi	6.487.877	-	50.635.242	57.123.118
Datorii comerciale si alte datorii	-	-	23.971.463	23.971.463
	6.487.877	-	74.606.705	81.094.581
Expunerea neta in situatia pozititi financiare	(4.964.996)	-	(32.407.374)	(37.372.370)

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

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

Riscul de piata (continuare)

Riscul valutar (continuare)

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

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

	<u>31 decembrie 2017</u>	<u>Mediu pentru 2017</u>	<u>31 decembrie 2016</u>	<u>Mediu pentru 2016</u>
EUR 1	3.8915	4.0524	4,5411	4,4900
USD 1	4.6597	4.5682	4,3033	4,0569

Analiza de senzitivitate

O depreciere cu 10% a leului fata de urmatoarele monede straine la 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2016 ar fi crescut profitul cu sumele indicate mai jos. Aceasta analiza este bazata pe variatiile cursurilor de schimb valutar pe care Societatea le considera posibile in mod rezonabil la sfarsitul perioadei de raportate. Aceasta analiza presupune ca toate celelalte variabilele, in mod particular ratele de dobanda raman constante si se ignora orice impact al vanzarilor si achizitiilor preconizate.

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

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

Analiza de senzitivitate (continuare)

	31 decembrie 2017			31 decembrie 2016		
	Valoare contabilă	Efectul depreciării	Efectul aprecierii	Valoare contabilă	Efectul depreciării	Efectul aprecierii
Active si datorii monetare						
USD						
EUR	(74.997.086)	(7.499.709)	7.499.709	(4.964.996)	(496.500)	496.500
Impact	(74.997.086)	(7.499.709)	7.499.709	(4.964.996)	(496.500)	496.500

Riscul de rata a dobanzii

	31 decembrie 2017				31 decembrie 2016			
	Valoare contabilă	Rata variabila	Rata fixa	Nepurtatoare de dobanda	Valoare contabilă	Rata variabila	Rata fixa	Nepurtatoare de dobanda
Active monetare								
Creante comerciale si alte creante	13.279.752	-	-	13.279.752	26.090.168	-	-	26.090.168
Numerar si echivalente de numerar	47.476.223	-	-	47.476.223	17.632.043	-	-	17.632.043
	60.755.975	-	-	60.755.975	43.722.211	-	-	43.722.211
Datorii monetare								
Imprumuturi	163.553.295	163.553.295	-	-	57.123.118	57.123.118	-	-
Datorii comerciale si alte datorii	13.625.634	-	-	13.625.634	23.971.463	-	-	23.971.463
	177.178.930	163.553.295	-	13.625.634	81.094.581	57.123.118	-	23.971.463

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

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

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 2017	31 decembrie 2016
Instrumente cu rata fixa		
Active financiare	-	-
Datorii financiare	-	-
	-	-
Instrumente cu rata variabila		
Datorii financiare	163.553.295	57.123.118
	163.553.295	57.123.118

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

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

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

O modificare a ratelor de dobanda cu 100 puncte de baza la data raportarii ar fi determinat cresterea sau descresterea capitalurilor proprii si a profitului sau pierderii cu 1,635,533 RON (2016: 571,231 RON). Aceasta analiza presupune ca toate celelalte variabile, in mod particular cursurile de schimb valutar, raman constante.

28. ENTITATI DIN CADRUL GRUPULUI

Filiarele semnificative ale Grupului

	Nota	Drept de proprietate	
		31 decembrie 2017	31 decembrie 2016
Clearline Development and Management SRL		100%	100.00%
Actual Invest House		100%	100.00%
Bergamot Development SRL	29	100%	-

29. LEASING OPERATIONAL

Leasing in calitate de locatar

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

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

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

29. LEASING OPERATIONAL (continuare)

In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2017, o suma de 2.443.530.RON a fost recunoscuta ca si cheltuiala in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global pentru contractele de leasing operational (2016: 2.905.460 RON).

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

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2016
Mai putin de un an	2.989.934	2.913.833
Intre un an si cinci ani	947.392	2.875.363
Mai mult de cinci ani	-	-
	3.937.325	5.789.196

Leasing in calitate de locator

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

In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2017, o suma de 1.123.429 RON a fost recunoscuta ca venit din chirii (2016: 1.468.822 RON). Cheltuielile cu utilitatile aferente proprietatilor inchiriate sunt incluse in totalul cheltuielilor cu utilitatile aferente proprietatilor locuite, in suma totala de 3.264.092 RON in 2017 (2016: 2.878.913 RON). Aceste costuri au fost integral refacturate chiriasilor si proprietarilor cu marja, Societatea obtinand venit din refacturari in suma de 6.781.232 RON in 2017 (2016: : 2.707.080 RON). Toate aceste elemente se regasesc ca pozitii individuale in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global.

30. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 decembrie 2016, Grupul nu are angajamente de capital contractate.

31. ACTIVE SI DATORII CONTINGENTE

Litigii

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

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

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

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

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

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

31. ACTIVE SI DATORII CONTINGENTE (continuare)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31. ACTIVE SI DATORII CONTINGENTE (continuare)

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

- sume a fi achitate de catre Societate in cazul in care litigiile nu vor fi solutionate favorabil: 10.561.682 lei, din care sume inregistrate si prezentate in aceste situatii financiare individuale: 5.153.623 lei;
- sume a fi incasate de catre Societate sau compensate cu sumele de plata in cazul in care tabelul definitiv consolidat al creantelor ramane neschimbat: 13.442.674 lei, suma rezultata din procedura insolventei a debitorului Summa Romania SA, cu care Societatea a fost inscrisa pe tabelul definitiv al creantelor in dosarul nr. 63835/3/2011, solutionat irevocabil, din care sume inregistrate si prezentate in aceste situatii financiare individuale: 8.205.266 lei (a se vedea Nota 14).

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

Scrisori de garantie bancara

La 31 Decembrie 2017 Grupul a emis o scrisoare de garantie catre furnizori in suma de 718.084 RON (2016: 1.280.271 RON).

32. PARTILE AFILIATE

Actionari

Structura actionariatului la 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2016 este prezentata in Nota 16.

Tranzactii cu personalul cheie de conducere

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

33. REZULTATUL PE ACTIUNE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pierderea perioadei	51.911.379	29.611.815
Numarul de actiuni ordinare la inceputul si sfarsitul perioadei	277.866.574	277.866.574
Rezultat de baza pe actiune (lei/ actiune)	0,18	0,10

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

34. EVENIMENTE ULTERIOARE

Conducerea Grupului nu considera ca exista evenimente ulterioare 31 decembrie 2017 pana la data aprobarii acestor situatii financiare consolidate care ar necesita prezentarea sau ajustarea lor.

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

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

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

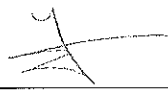
Aceste situatii financiare consolidate au fost aprobate de catre conducere la data de 26 martie 2018 si semnate in numele acestora de catre:



Bogdan Oșlobeanu
Director General



Iuliana Mihaela Urda
Presedinte CA



Elisabeta Ion
Director Financiar