

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Situatii Financiare Consolidate
la data si pentru exercitiul financiar incheiat la
31 decembrie 2013

Intocmite in conformitate cu
Standardele Internationale de Raportare Financiara
adoptate de catre Uniunea Europeana

Continut

Situatia consolidata a pozitiei financiare la 31 decembrie 2013	3
Situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2013	4
Situatia consolidata a modificarilor capitalurilor proprii pentru anul financiar la 31 decembrie 2013	6
Situatia consolidata a fluxurilor de trezorerie pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2013	8
Note la situatiile financiare consolidate intocmite la 31 decembrie 2013	9

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
Situatia consolidata a pozitiei financiare la 31 decembrie 2013
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

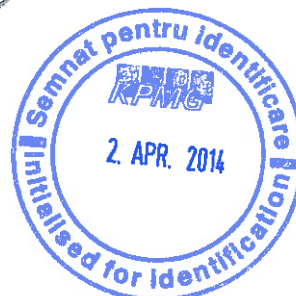
	Nota	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizari corporale	9	8.537.605	21.410.498
Imobilizari necorporale	10	18.660	49.163
Investitii imobiliare	11	231.003.755	231.093.124
Active financiare	12	-	2.329.050
Creante comerciale si alte creante	14	19.823.286	25.550.859
Total active imobilizate		259.383.306	280.432.694
Active circulante			
Stocuri	13	99.687.317	129.256.768
Creante comerciale si alte creante	14	7.603.004	13.517.366
Cheltuieli in avans		148.312	200.555
Numerar si echivalente de numerar	15	4.910.121	1.685.076
Total active circulante		112.348.754	144.659.765
Total active		371.732.060	425.092.459
CAPITALURI PROPRII SI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	16	205.330.158	205.330.158
Prime de capital		84.041.878	84.041.878
Rezerva din reevaluare	9	1.541.643	6.006.073
Alte rezerve		7.677.607	5.339.938
Rezultatul reportat		(17.309.347)	23.699.682
Total capitaluri proprii atribuibile actionarilor societatii-mama		281.281.939	324.417.729
Interese fara control		270	(58)
Total capitaluri proprii		281.282.209	324.417.671
Datorii pe termen lung			
Imprumuturi	17	45.025.049	33.502.849
Datorii comerciale si alte datorii	18	1.773.025	1.598.960
Impozit amanat	26	13.696.778	15.248.152
Total datorii pe termen lung		60.494.852	50.349.961
Datorii curente			
Imprumuturi	17	14.607.758	33.089.483
Datorii comerciale si alte datorii	18	12.706.144	16.980.128
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	19	2.641.097	255.216
Total datorii curente		29.954.999	50.324.827
Total datorii		90.449.851	100.674.788
Total capitaluri proprii si datorii		371.732.060	425.092.459

Situatiile financiare consolidate prezentate de la pagina 1 la 54 au fost aprobate de catre conducere la data de 2 aprilie 2014 si semnate in numele acesteia de catre:

Lucian Mateescu
Director General

Bogdan Geanta
Director Financiar

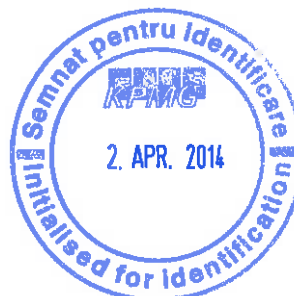
Notele cuprinse in paginile 10 - 54 sunt parte integranta a acestor situatii financiare consolidate.



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
Situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global
pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2013
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	2013	2012
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale		23.695.626	22.152.413
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	13	(23.565.701)	(31.710.538)
Profit/pierdere din vanzarea de proprietati rezidentiale		129.925	(9.558.125)
Venituri din inchirieri	30	1.607.827	2.666.531
Costuri operationale refacturate chiriilor	30	3.448.306	3.503.442
Costuri operationale aferente proprietatilor inchiriate	30	(3.271.091)	(3.454.816)
Venit net din refacturari		177.215	48.626
Venituri din vanzarea de investitii imobiliare		8.698.124	4.688.707
Valoare contabila a investitiilor imobiliare	11	(9.806.592)	(4.277.863)
Profit/(pierdere) din vanzarea de investitii imobiliare		(1.108.468)	410.844
Venituri din prestari servicii		274.343	408.395
Cheltuieli privind consumabilele	20	(1.692.534)	(1.511.577)
Servicii prestate de terti	21	(9.021.998)	(7.240.220)
Activitate prestata de catre entitate si capitalizata			6.459.515
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	22	(2.927.417)	(1.874.918)
Alte venituri operationale	23	1.021.028	1.465.322
Alte cheltuieli operationale	24	(20.067.906)	(7.055.032)
Alte venituri / (cheltuieli) operationale, net		(32.414.484)	(9.348.515)
Profit/ (pierdere) realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierii si amortizarii (EBITDA)		(31.607.985)	(15.780.639)
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea		(661.171)	(957.459)
Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitii imobiliare	25	(18.097.804)	(21.309.363)
Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare		(18.758.975)	(22.266.822)
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a investitiilor imobiliare, net	11	9.726.024	(37.508.341)
Profit/ (pierdere) realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor (EBIT)		(40.640.936)	(75.555.802)

Notele cuprinse in paginile 10 - 54 sunt parte integranta a acestor situatii financiare consolidate.



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
Situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global
pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 (continuare)
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	2013	2012
Costuri de finantare		(3.618.319)	(4.043.774)
Venituri din dobanzi		632.202	730.311
Diferente de curs valutar		(817.579)	(2.659.199)
Alte elemente financiare, net		39.111	33.291
Rezultat financiar		(3.764.585)	(5.939.371)
Cota-parte din profitul/ (pierdere) aferenta investitiilor contabilizate prin metoda punerii in echivalenta (dupa impozitare)	12	(47.257)	88.871
Profit brut/ (pierdere bruta) (EBT)		(44.452.778)	(81.406.302)
Venit din impozitul pe profit amanat	26	1.375.600	5.746.319
Impozit de profit		1.375.600	5.746.319
Pierdere perioadei		(43.077.178)	(75.659.983)
Alte elemente ale rezultatului global			
Elemente ce nu vor fi reclassificate ulterior in profit sau pierdere			
Diferente din reevaluarea imobilizarilor corporale	9	19.063	2.037.915
Anularea rezervei din reevaluare utilizate	9	(2.428.092)	(1.299.500)
Datorii/ (active) privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	9, 26	175.773	(206.115)
		(2.233.256)	532.300
Alte elemente ale rezultatului global aferente perioadei, dupa impozitare		(2.233.256)	532.300
Total rezultat global aferent perioadei		(45.310.434)	(75.557.813)
Pierdere atribuabila:			
Actionarilor societatii-mama		(5)	(5)
Intereselor fara control		(43.077.173)	(75.659.808)
Pierdere perioadei		(43.077.178)	(75.659.983)
Total rezultat global atribuibil:			
Actionarilor societatii-mama		(5)	(5)
Intereselor fara control		(45.310.429)	(75.557.808)
Total rezultat global aferent perioadei		(45.310.434)	(75.557.813)
Rezultat pe actiune			
Rezultat de baza pe actiune (lei/ actiune)	34	(0,22)	(0,38)

Situatiile financiare consolidate prezentate de la pagina 1 la 54 au fost aprobate de catre conducere la data de 2 aprilie 2014 si semnate in numele acestora de catre:

Lucian Mateescu
Director General

Bogdan Geanta
Director Financiar

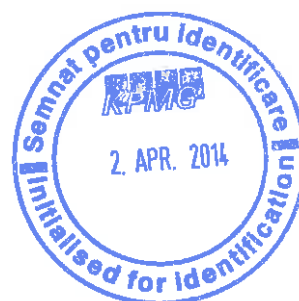
Notele cuprinse in paginile 10 - 54 sunt parte integranta a acestor situatii financiare consolidate



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
Situatia consolidata a modificarilor capitalurilor proprii, pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2013
(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 2012	205.330.158	84.041.878	5.903.903	7.682.062	96.527.652	399.485.653	(8.426)	399.477.227
Total rezultat global aferent perioadei								
Pierdere aferenta perioadei	-	-	-	-	(75.659.978)	(75.659.978)	(5)	(75.659.983)
Alte elemente ale rezultatului global								
Surplus din reevaluarea imobilizatiilor corporale	-	-	2.037.915	-	-	2.037.915	-	2.037.915
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute	-	-	(430.130)	430.130	-	-	-	-
Anularea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate	-	-	(1.299.500)	-	-	-	-	(1.299.500)
Datorii privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	-	-	(206.115)	-	-	(206.115)	-	(206.115)
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	102.170	430.130	-	532.300	-	532.300
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	102.170	430.130	(75.659.978)	(75.127.678)	(5)	(75.127.683)
Tranzactii cu actionarii inregistrate direct in capitalurile proprii								
Iesiri de asociati	-	-	-	-	59.754	59.754	8.373	68.127
Acoperirea pierderilor reportate prin rezerve	-	-	-	(2.772.254)	2.772.254	-	-	-
Total tranzactii cu actionarii	-	-	-	(2.772.254)	2.832.008	59.754	8.373	68.127
Sold la 31 decembrie 2012	205.330.158	84.041.878	6.006.073	5.339.938	23.699.682	324.417.729	(58)	324.417.671

Notele cuprinse in paginile 10 - 54 sunt parte integranta a acestor situatii financiare consolidate.



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
Situatia consolidata a modificarilor capitalurilor proprii pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 (continuare)
(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 2013	205.330.158	84.041.878	6.006.073	5.339.938	23.699.682	324.417.729	(58)	324.417.671
Total rezultat global aferent perioadei								
Pierdere aferenta perioadei	-	-	-	-	(43.077.173)	(43.077.173)	(5)	(43.077.178)
Alte elemente ale rezultatului global								
Surplus din reevaluarea imobilizantilor corporale	-	-	19.063	-	-	19.063	-	19.063
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute	-	-	(2.231.174)	2.231.174	-	-	-	-
Anularea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate	-	-	(2.428.092)	-	-	(2.428.092)	-	(2.428.092)
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	-	-	175.773	-	-	175.773	-	175.773
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	(4.464.430)	2.231.174	-	(2.233.256)	-	(2.233.256)
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	(4.464.430)	2.231.174	(43.077.173)	(45.310.429)	(5)	(45.310.434)
Tranzactii cu actionarii inregistrate direct in capitalurile proprii								
Achizitii de filiale, fara interese fara control	-	-	-	109.335	55.104	164.439	225	164.664
Miscari prin fuziune*	-	-	-	(2.840)	2.013.040	2.010.200	108	2.010.308
Total modificari in interesele in filiale	-	-	-	106.495	2.068.144	2.174.639	333	2.174.972
Total tranzactii cu actionarii	-	-	-	106.495	2.068.144	2.174.639	333	2.174.972
Sold la 31 decembrie 2013	205.330.158	84.041.878	1.541.643	7.677.607	(17.309.347)	281.281.939	270	281.282.209

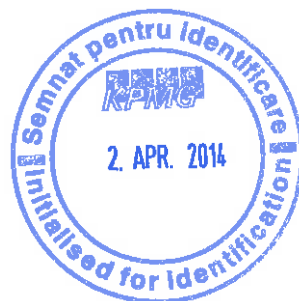
* in conformitate cu acordul de fuziune, capitalul social, rezervele si rezultatul reportat a filialei Intop Construction SRL au fost transferate in rezultatul reportat al filialei absorbante, Clearline Development and Management SRL

Situatiile financiare consolidate prezentate de la pagina 1 la 54 au fost aprobate de catre conducere la data de 2 aprilie 2014 si semnate in numele acestora de catre:

Lucian Mateescu
Director General

Bogdan Geanta
Director Financiar

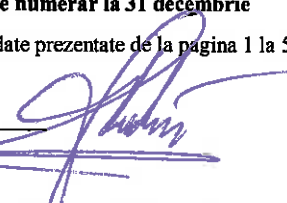
Notele cuprinse in paginile 1 - 54 sunt parte integranta a acestor situatii financiare consolidate.

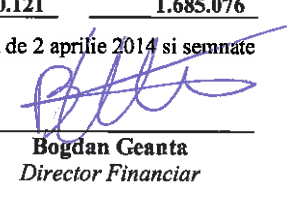


IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
Situatia consolidata a fluxurilor de trezorerie pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2013
(Toate sumele sunt exprimate in LEL, daca nu este indicat altfel)

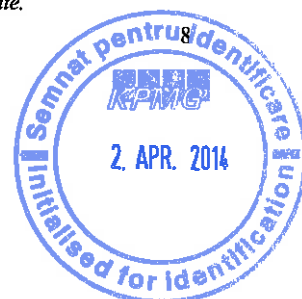
	Nota	2013	2012
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare			
Pierdere perioada		(43.077.178)	(75.659.983)
Ajustari pentru:			
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor corporale	9	614.153	891.738
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor necorporale	10	47.018	65.721
Pierderi din deprecierea imobilizarilor corporale, net	9, 25	7.252.562	10.311
Modificari nete in provizioane pentru riscuri si cheltuieli	24	2.385.881	(1.663)
Pierderi din iesirea investitiilor in asociati si alte parti afiliate	24	2.018.270	95.130
Pierderi din cedarea imobilizarilor corporale	24	392.397	169.027
(Castiguri) / Pierderi din cedarea investitiilor imobiliare	11	1.108.468	(410.844)
Pierderi din deprecierea stocurilor	25	11.882.738	19.580.490
Pierderi/ (reluarea pierderilor) din deprecierea creantelor comerciale si altor creante	25	(1.037.496)	419.062
Modificarea valorii juste a investitiilor imobiliare	11	(9.726.024)	37.508.341
Venit din impozitul pe profit amanat	26	(1.375.600)	(5.746.319)
Cota-parte din profitul/ (pierdere) aferenta investitiilor contabilizate prin metoda punerii in echivalenta (dupa impozitare)		47.257	(88.871)
Costuri de finantare		3.618.319	4.043.774
Venituri din dobanzi		(632.202)	(730.311)
Diferente de curs valutar		817.579	2.659.199
		(25.663.858)	(17.195.198)
Modificari in:			
Stocuri		17.695.514	27.492.079
Creante comerciale si alte creante		12.221.110	9.450.114
Datorii comerciale si alte datorii		(4.138.177)	(3.613.334)
Numerar generat din activitati de exploatare		114.589	16.133.859
Dobanzi platite		(3.703.428)	(3.884.150)
Numerar net din activitati de exploatare		(3.588.839)	12.249.511
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii			
Achizitii de imobilizari corporale	9	(317.414)	(410.193)
Achizitii de imobilizari necorporale	10	(15.625)	-
Incasari din vanzarea activelor financiare, net		310.780	(94.677)
Incasari din vanzarea investitiilor imobiliare		8.698.124	4.688.707
Dobanzi incasate		630.593	859.365
Incasari din vanzarea imobilizarilor corporale		5.133.955	619.766
Numerar net utilizat in activitati de investitii		14.440.413	5.662.968
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare			
Rambursari ale imprumuturilor		(11.593.997)	(25.271.030)
Trageri din imprumuturi		4.036.230	-
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare		(7.557.767)	(25.271.030)
Cresterea/ (descresterea) neta a numerarului si a echivalentelor de numerar		3.293.807	(7.358.551)
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	15	1.685.076	9.160.688
Efectul variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului		(68.762)	(117.061)
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	15	4.910.121	1.685.076

Situatiile financiare consolidate prezentate de la pagina 1 la 54 au fost aprobate de catre conducere la data de 2 aprilie 2014 si semnate in numele acestora de catre:


Lucian Mateescu
Director General

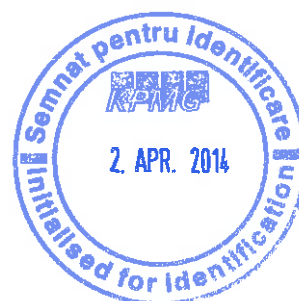

Bogdan Geanta
Director Financiar

Notele cuprinse in paginile 1 - 54 sunt parte integranta a acestor situatii financiare consolidate.



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
Note la situatiile financiare consolidate intocmite la 31 decembrie 2013
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

Nota 1.	Entitatea care raporteaza	10
Nota 2.	Bazele intocmirii	11
Nota 3.	Moneda functionala si de prezentare.....	12
Nota 4.	Utilizarea estimarilor si rationamentelor profesionale.....	12
Nota 5.	Bazele evaluarii	13
Nota 6.	Modificari in politicile contabile.....	13
Nota 7.	Politici contabile semnificative	15
Nota 8.	Noi standarde si interpretari care nu au fost inca adoptate de Grup ¹	27
Nota 9.	Imobilizari corporale.....	29
Nota 10.	Imobilizari necorporale	31
Nota 11.	Investitii imobiliare	32
Nota 12.	Active financiare	33
Nota 13.	Stocuri	34
Nota 14.	Creante comerciale si alte creante	34
Nota 15.	Numerar si echivalente de numerar	35
Nota 16.	Capital social.....	36
Nota 17.	Imprumuturi	36
Nota 18.	Datorii comerciale si alte datorii	38
Nota 19.	Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	39
Nota 20.	Cheltuieli privind consumabilele.....	39
Nota 21.	Servicii prestate de terti.....	39
Nota 22.	Cheltuieli cu beneficiile angajatilor.....	40
Nota 23.	Alte venituri operationale.....	40
Nota 24.	Alte cheltuieli operationale	40
Nota 25.	Pierderi de valoare a activelor	40
Nota 26.	Impozite	41
Nota 27.	Instrumente financiare - Valori juste si gestionarea riscului	43
Nota 28.	Entitati din cadrul Grupului.....	48
Nota 29.	Achizitia de filiale.....	48
Nota 30.	Leasing operational	50
Nota 31.	Angajamente de capital	51
Nota 32.	Active si datorii contingente.....	51
Nota 33.	Partile afiliate	54
Nota 34.	Rezultatul pe actiune.....	54
Nota 35.	Evenimente ulterioare	54



Nota 1. Entitatea care raporteaza

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

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

Structura actionariatului la 31 decembrie 2013 si 31 decembrie 2012 este prezentata in Nota 17.

Situatiile financiare consolidate ale Societatii pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 cuprind Societatea si filialele sale (denumite impreuna cu Societatea "Grupul") si interesele Grupului in entitati asociate si asocieri in participatie.

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

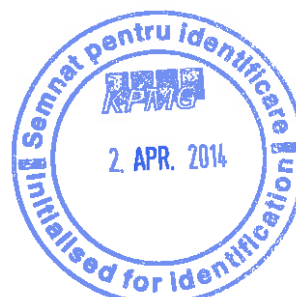
	<u>Tara de inregistrare</u>	<u>Natura activitatii</u>	<u>31 decembrie 2013</u>	<u>31 decembrie 2012</u>
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	√	√
Actual Invest House SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	√	√
Intop Construction SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	- *	√
Destiny Wheel SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	√	-
Millenium Consult Invest 2002 SRL**	Romania	Management si consultanta pentru afaceri	√	-

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

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

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

In ultimii 20 de ani Societatea a finalizat 16 proiecte mici si mijlocii, care au cuprins peste 2.500 de locuinte si peste 25.000 metri patrati de spatii de birouri si comerciale. La 31 decembrie 2013, Societatea este implicata in patru dezvoltari rezidentiale, fiecare proiect avand dimensiuni diferite si aflate intr-un stadiu diferit de finalizare. Activitatea Societatii este dominata de un proiect major: ansamblul rezidential Greenfield din Bucuresti.



Nota 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").

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

Ipooteze 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 anul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 Grupul a inregistrat o pierdere de 43.077.178 lei (2012: 75.659.983 lei). Cu toate acestea, activele circulante ale Grupului depasesc datoriile pe termen scurt ale acestuia cu 82.393.754 lei (2012: cu 94.334.938 lei).

Pentru a evalua aplicabilitatea prezumtii 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.

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 2013 au urmatoarele caracteristici calitative de baza:

a) Relevanta

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

Principiul pragului de semnificatie

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

b) Reprezentare exacta

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

Principiul prudentei

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

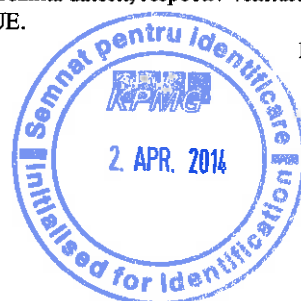
- toate ajustarile de valoare datorate depreciilor in valorizarea activelor;
- toate obligatiile previzibile si pierderile potentiale care au luat nastere in cursul exercitiului financiar incheiat.

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.



Nota 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.

Nota 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 11 – clasificarea proprietatilor rezidentiale intre investitii imobiliare si stocuri

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

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

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

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

Notele 19 si 32 – recunoasterea si masurarea provizioanelor si datoriilor contingente: ipotezele cheie despre probabilitatea si magnitudinea iesirii resurselor

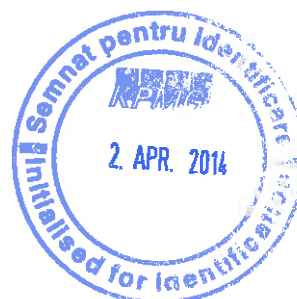
Evaluarea la valoarea justa

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 piata 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 note:

Nota 9 – Imobilizari corporale

Nota 11 – Investitii imobiliare

Nota 27(a) – Instrumente financiare

Nota 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.

Nota 6. Modificari in politicile contabile

Cu exceptia modificarilor descrise in continuare, toate entitatile Grupului au aplicat in mod consecvent politicile contabile prezentate in Nota 7, pentru toate perioadele prezentate in aceste situatii financiare consolidate.

Incepand cu 1 ianuarie 2013 Grupul a adoptat urmatoarele standarde noi si amendamente:

- a. *Prezentare - Compensarea activelor si datoriilor financiare* (Amendamente la IFRS 7)
- b. *Compensarea activelor si datoriilor financiare* (Amendamente la IAS 32)
- c. *Evaluarea la valoarea justa* (IFRS 13)
- d. *Prezentarea altor elemente ale rezultatului global* (Amendamente la IAS 1)
- e. *Prezentarea valorii recuperabile pentru active nefinanciare* (Amendamente la IAS 36, 2013)
- f. *Beneficiile angajatilor* (IAS 19, 2011)

Natura si efectele modificarilor sunt explicate in cele ce urmeaza.

(a) Prezentare - Compensarea activelor si datoriilor financiare (Amendamente la IFRS 7)

Ca urmare a Amendamentelor la IFRS 7, se extind prezentarile despre compensarea activelor si datoriilor financiare. Grupul nu se asteapta ca aceste Amendamente sa impacteze semnificativ situatiile financiare consolidate, intrucat compensarile efectuate nu sunt contingente aparitiei unui eveniment viitor.

(b) Compensarea activelor si datoriilor financiare (Amendamente la IAS 32)

Grupul a adoptat mai devreme amendamentele la IAS 32, cu aplicare retrospectiva. Amendamentele nu introduc reguli noi de compensare a activelor si datoriilor financiare, ci introduc clarificari in criteriile de compensare, pentru a elimina inconsistentele in aplicarea lor. Amendamentele precizeaza ca o entitate are un drept exercitabil legal daca acel drept:

- nu este contingent aparitiei unui eveniment viitor; si
- este exercitabil atat in cursul desfasurarii normale a activitatii, cat si in cazul nerespectarii obligatiunilor, insolventa sau faliment.



Grupul nu se asteapta ca aceste Amendamente sa impacteze semnificativ situatiile financiare consolidate, intrucat compensarile efectuate nu sunt contingente aparitiei unui eveniment viitor.

(c) Evaluarea la valoarea justa (IFRS 13)

IFRS 13 prevede o sursa unica de indrumare asupra modului in care este evaluata si prezentata valoarea justa cand astfel de evaluari sunt cerute sau permise de IFRS UE. Acest standard unifica definitia valorii juste drept pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata intre participantii de pe piata, la data evaluarii. El inlocuieste si extinde cerintele de prezentare despre evaluari la valoarea justa din alte IFRS UE, inclusiv IFRS 7. Ca urmare, Grupul a inclus prezentari de informatii suplimentare in acest sens (vezi Notele 9, 11 si 27).

In conformitate cu dispozitiile tranzitorii ale IFRS 13, Grupul a aplicat noul ghid de evaluare a valorii juste prospectiv si nu a furnizat informatii comparative pentru noile prezentari. Cu toate acestea, modificarea nu a avut un impact semnificativ asupra evaluarii activelor si datoriilor Grupului.

(d) Prezentarea altor elemente ale rezultatului global (Amendamente la IAS 1)

Ca urmare a amendamentelor la IAS 1, Grupul a modificat prezentarea elementelor rezultatului global in situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global, pentru a prezenta separat elementele care ar fi reclasificate la profit sau pierdere de cele care niciodata nu vor fi reclasificate. Informatiile comparative au fost prezentate corespunzator.

(e) Prezentarea valorii recuperabile pentru active nefinanciare (Amendamente la IAS 36, 2013)

Grupul a adoptat mai devreme amendamentele la IAS 36 (2013). Activele nefinanciare ce fac subiectul acestor Amendamente sunt imobilizarile corporale. Aceste Amendamente prevad prezentarea informatiilor suplimentare despre valorile recuperabile cand acestea sunt bazate pe valoare justa minus costurile asociate cedarii si o depreciere este recunoscuta. In anul 2013, Amendamentele nu sunt relevante pentru situatiile financiare consolidate ale Grupului, intrucat pierderile din depreciere au fost recunoscute in baza valorii de utilizare (vezi Nota 9).

(f) Beneficiile angajatilor (IAS 19, 2011)

Amendamentele la IAS 19 (2011) cer castigurile si pierderile actuariale sa fie recunoscute direct in rezultatul global. Ele elimina metoda coridorului aplicabila anterior pentru recunoasterea castigurilor si pierderilor actuariale, si capacitatea entitatilor de a recunoaste toate modificarile in obligatii privind beneficiile si toate modificarile in activele planurilor in situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global. De asemenea, Amendamentele cer ca rentabilitatea preconizata aferenta activelor planului de beneficii definite sa fie calculata pe baza ratei utilizate pentru actualizarea obligatiilor privind beneficiile. Amendamentele nu sunt relevante pentru situatiile financiare consolidate ale Grupului, intrucat entitatile Grupului nu au niciun plan de beneficii definit, pentru care aceste amendamente sa fie relevante.

Reclasificari

Anumite valori comparative au fost reclasificate in situatia consolidata a pozitiei financiare pentru a fi in conformitate cu prezentarea anului curent, dupa cum este descris in Nota 14, Nota 17, Nota 18 si respectiv Nota 19.

Anumite valori comparative au fost reclasificate in situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global, in situatia consolidata a fluxurilor de trezorerie si respectiv in situatia consolidata a modificarilor capitalurilor proprii pentru a fi in conformitate cu prezentarea anului curent.

Astfel, in situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global, variatia stocurilor de produse finite si productie in curs de executie este prezentata ca valoarea contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute, ajustata cu efectele consumurilor de materii prime, acolo unde acestea se refereau la proprietati vandute.

Astfel, in situatia consolidata a fluxurilor de trezorerie si respectiv in situatia consolidata a modificarilor capitalurilor proprii, sumele reprezentand efectul tranzitiei la IFRS au fost prezentate pe liniile aferente ajustarilor efectuate.

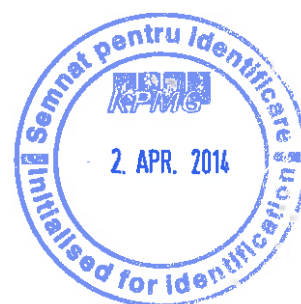


Nota 7. Politici contabile semnificative

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.....	16
(b)	Moneda straina	17
(c)	Instrumente financiare.....	18
(d)	Imobilizari corporale.....	19
(e)	Imobilizari necorporale si fondul comercial	20
(f)	Investitii imobiliare.....	21
(g)	Stocuri	21
(h)	Depreciere.....	22
(i)	Beneficiile angajatilor	24
(j)	Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	24
(k)	Leasing	24
(l)	Venituri	25
(m)	Castig din vanzarea investitiilor imobiliare	25
(n)	Venituri si cheltuieli financiare	26
(o)	Impozit	26



(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 acesteia. La evaluarea controlului, Grupul ia in considerare drepturile de vot potentiale 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 combinari 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.

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 piata 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

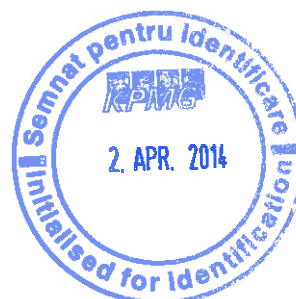
Pentru fiecare combinatie de intreprinderi, Grupul alege sa evalueze interesele care nu controleaza in entitatile achizitionate fie:

- 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 vedea 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)*

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.

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

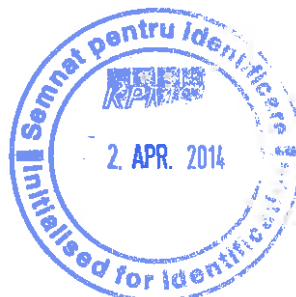
Soldurile si tranzactiile in cadrul Grupului, precum si orice venituri sau cheltuieli nerealizate rezultate din tranzactii in cadrul Grupului sunt eliminate la intocmirea situatiilor financiare consolidate. Profiturile nerealizate aferente tranzactiilor cu entitatile asociate contabilizate prin metoda 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.

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).



(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 reevaluat, aceasta fiind valoarea sa justa la data reevaluarii minus orice amortizare cumulata ulterior si orice pierderi cumulate din depreciere.

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

- costul materialelor si cheltuielile directe cu personalul;
- alte costuri direct atribuibile aducerii activelor la stadiul necesar utilizarii 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.

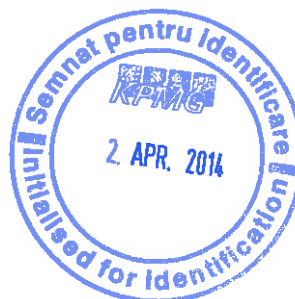
Orice castig sau pierdere din cedarea unei imobilizari corporale (calculate ca diferenta intre incasarile nete din cedare si valoarea contabila a elementului) se recunoaste in situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global.

(ii) *Reclasificarea ca investitii imobiliare*

Atunci cand utilizarea unei proprietati se modifica din proprietate imobiliara utilizata de posesor in investitie imobiliara, proprietatea este reevaluat 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.

(i) 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 retratata la valoarea reevaluat 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.

Daca valoarea contabila a unui activ este diminuat 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 unui 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.

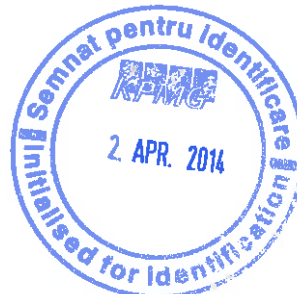
(e) Imobilizari necorporale si fondul comercial

(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.

(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.

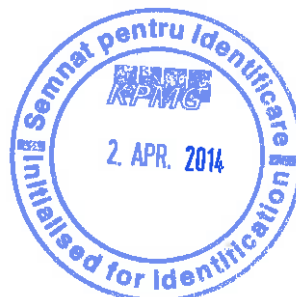
Atunci cand utilizarea unei proprietati se modifica astfel incat este reclasificata ca imobilizare corporala sau stoc, valoarea justa la data reclasificarii devine costul proprietatii in scopul contabilizarii ulterioare.

(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 efectuării vanzării.

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.

(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.

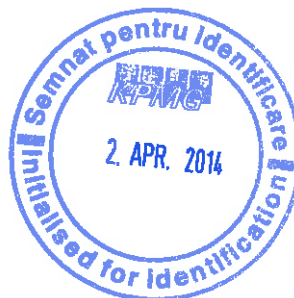
Daca ulterior, valoarea justa a activului creste si cresterea poate fi atribuita obiectiv la un eveniment care a survenit ulterior recunoasterii pierderii din depreciere, atunci deprecierea este reversata, suma reversata fiind recunoscuta in contul de profit si pierderi.

Active financiare disponibile pentru vanzare

Activele financiare disponibile pentru vanzare, care cuprind investitii in parti afiliate, sunt analizate pentru depreciere la sfarsitul fiecarei perioade de raportare. Costul investitiilor este redus la valoarea lor recuperabila, care conducerea considera ca este valoare activelor nete ale societatii afiliate in care s-a facut investitia, ponderate cu procentul de detinere. Daca societata afiliata in care s-a facut investitia are active nete negative, valoarea recuperabila a acesteia este nula. Pierderile din depreciere sunt recunoscute in situatia 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.



(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

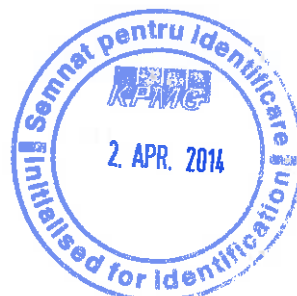
- exista probe ale uzurii fizice sau morale a unui activ.
- pe parcursul perioadei au avut loc modificari semnificative, cu un efect negativ asupra Grupului, sau se preconizeaza ca astfel de modificari se vor produce in viitorul apropiat, in functie de gradul sau de modul in care activul este utilizat 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 sinergiile combinarii.

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 si.

(j) Provizioane pentru riscuri si cheltuleli

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.

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 fiecărei 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 returnari 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.

(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.

(i) Venituri din refacturarea de utilitati

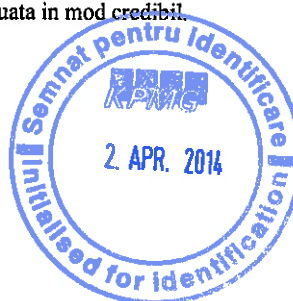
Veniturile din refacturarile de utilitati sunt recunoscute la momentul realizarii lor, impreuna cu cheltuielile cu utilitati facturate de catre furnizori. Grupul refactureaza utilitatile adaugand o marja de profit, sub forma unor costuri de administrare. Aceste venituri se refera la proprietatile inchiriate, 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 returnurile 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 datoriile 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.

(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 aceeaasi autoritate fiscala pentru aceeaasi 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.

Nota 8. Noi standarde si interpretari care nu au fost inca adoptate de Grup¹

O serie de standarde noi, amendamente si interpretari ale standardelor intra in vigoare pentru perioade anuale care incep dupa 1 ianuarie 2014, si care nu au fost luate in considerare in pregatirea acestor situatii financiare consolidate. Standardele care ar putea fi relevante pentru Grup sunt prezentate mai jos. Grupul nu intentioneaza sa adopte aceste standarde mai devreme.

(a) IFRS 10 Situatii financiare consolidate, IFRS 11 Asocieri in participatie, IFRS 12 Informatii de prezentat privind interesele in alte entitati (2011)

IFRS 10 introduce un model unic de control pentru a determina daca o entitate in care s-a investit ar trebui consolidata. Prin urmare, Grupul ar putea fi nevoit sa modifice concluzia privind consolidarea entitatilor in care a investit, ceea ce ar determina modificarea modului de contabilizare actual pentru aceste investitii (a se vedea Nota 7(a) (iii)).

Conform IFRS 11, structura asociilor in participatie, desi un punct important, nu mai este factorul principal in determinarea tipului de asociere in participatie si, prin urmare, a modului de contabilizare ulterioara.

Interesul Grupului intr-o asociere in participatie, care este un angajament in care partile au drepturi asupra activelor si obligatii aferente datorilor, va fi contabilizat pe baza interesului Grupului in respectivele active si datorii.

Interesul Grupului intr-o asociere in participatie, care este un angajament in care partile au drepturi asupra activelor nete, va fi contabilizat prin metoda punerii in echivalenta.

Grupul ar putea fi nevoit sa reclasifice asociile in participatie, ceea ce ar putea determina modificarea modului de contabilizare actual pentru aceste interese (a se vedea Nota 7(a)(v)).

IFRS 12 reuneste intr-un singur standard toate cerintele de prezentare a informatiilor cu privire la interesele unei entitati in filiale, asociieri in participatie, asociati si entitati structurate neconsolidate. Grupul evalueaza in prezent cerintele de prezentare in legatura cu interesele in filiale, asociieri in participatie si entitati asociate si entitati structurate neconsolidate, prin comparatie cu informatiile deja prezentate. IFRS 12 solicita prezentarea de informatii cu privire la natura, riscurile si impactul financiar al acestor interese.

Aceste standarde intra in vigoare pentru perioade anuale care incep la 1 ianuarie 2014, fiind permisa aplicarea anticipata, cu conditia aplicarii simultane a lor, impreuna cu IAS 27 (2011) si IAS 28 (2011).

(b) Amendamente la IFRS 10, IFRS 12 si IAS 27 – Entitati de investitii

Amendamente la IFRS 10, IFRS 12 si IAS 27 prevad exceptii pentru cerintele de consolidare in conformitate cu IFRS 10 si cer ca entitatile calificate drept entitati de investitii sa isi evalueze investitiile in entitati controlate, precum si in investitii in asociati si in asociieri in participatie, la valoare justa prin situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global, in loc sa le consolideze. Exceptia de consolidare este obligatorie, unica exceptie fiind atunci cand o entitate de investitii are o filiala care furnizeaza servicii legate de activitatile de investire ale entitatii de investitii, cazul in care aceasta trebuie sa consolideze filiala respectiva. In conformitate cu aceste elemente esentiale, entitate de investitii:

- obtine fonduri de la unul sau mai multi investitori, in scopul de a furniza acelor investitori servicii de gestionare a investitiilor;
- se angajeaza in fata investorilor sai ca scopul activitatii sale este de a investi fonduri numai pentru castiguri din cresterea valorii capitalului, veniturile din investitii sau ambele; si
- cuantifica si evalueaza performanta majoritatii investitiilor sale pe baza valorii juste.

De asemenea, Amendamentele prevad cerinte aditionale de prezentare pentru entitatile de investitii. Grupul nu se asteapta ca Amendamentele date sa aiba vreun impact asupra situatiilor sale financiare consolidate.

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



Aceste Amendamente intra in vigoare pentru perioade anuale care incep la 1 ianuarie 2014, fiind permisa aplicarea anticipata.

(c) IAS 27 (2011) Situatii financiare individuale

IAS 27 (2011) continua cerintele de contabilizare si prezentare existente in IAS 27 (2008) pentru situatiile financiare individuale, cu cateva clarificari minore. De asemenea, prevederile existente in IAS 28 (2008) si IAS 31 pentru situatii financiare individuale au fost incorporate in IAS 27 (2011). Standardul nu mai abordeaza principiul de control sau cerintele cu privire la pregatirea situatiilor financiare consolidate, care au fost incorporate in IFRS 10 - *Situatii financiare consolidate*. Grupul nu se asteapta ca IAS 27 (2011) sa aiba un impact material asupra situatiilor sale financiare consolidate, intrucat nu rezulta intr-o modificare de politici contabile.

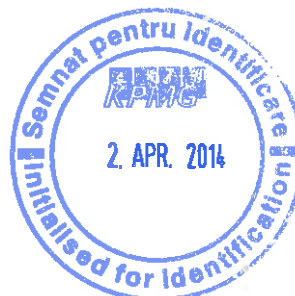
Aceste Amendamente intra in vigoare pentru perioade anuale care incep la 1 ianuarie 2014, fiind permisa aplicarea anticipata, cu conditia aplicarii simultane cu IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 si IAS 28 (2011).

(d) IAS 28 (2011) Investitii in entitatile asociate si in asocierile in participatie

IAS 28 (2011) a suferit un numar limitat de modificari. Conform acestora, o entitate trebuie sa aplice IFRS 5 *Active imobilizate detinute in vederea vanzarii si activitati intrerupte* pentru o investitie sau pentru o parte a investitiei intr-o entitate asociata sau intr-o asociere in participatie care indeplineste criteriile pentru a fi clasificata drept detinuta in vederea vanzarii. Orice parte pastrata dintr-o investitie intr-o entitate asociata sau intr-o asociere in participatie care nu a fost clasificata drept detinuta in vederea vanzarii trebuie sa fie contabilizata utilizand metoda punerii in echivalenta pana cand are loc cedarea partii care este clasificata drept detinuta in vederea vanzarii. Dupa ce are loc cedarea, o entitate trebuie sa contabilizeze orice interes pastrat intr-o entitate asociata sau intr-o asociere in participatie prin metoda punerii in echivalenta.

Anterior, IAS 28 (2008) si IAS 31 specificau ca incetarea influentei semnificative sau a controlului in comun cereau reevaluarea oricarui interes pastrat in investitie, chiar daca influenta semnificativa era urmata de control. IAS 28 (2011) solicita ca in astfel de scenarii interesul ramas in investitii sa nu fie reevaluat.

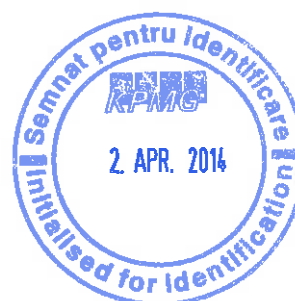
Aceste Amendamente intra in vigoare pentru perioade anuale care incep la 1 ianuarie 2014, fiind permisa aplicarea anticipata, cu conditia aplicarii concomitente cu IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 si IAS 27 (2011).



Nota 9. Imobilizari corporale

Reconcilierea valorii contabile a imobilizarilor corporale

	Nota	Terenuri si cladiri	Masini, echipamente si vehicule	Mobilier si instalatii	Total
Cost					
Sold la 1 ianuarie 2012		21.856.277	7.336.519	866.100	30.058.896
Achizitii		410.193	-	-	410.193
Cresteri/ (diminuari) din reevaluare		781.550	-	-	781.550
Vanzari/ casari		(912.851)	(3.429.598)	(277.916)	(4.620.365)
Sold la 31 decembrie 2012		22.135.169	3.906.921	588.184	26.630.274
Amortizare cumulata si pierderi din deprecieri cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2012		1.713.146	5.733.873	705.758	8.152.777
Amortizarea in cursul anului		607.326	228.457	55.955	891.738
Pierderi din depreciere		-	6.833	-	6.833
Amortizarea acumulata a activelor vandute/ casate		(265.754)	(3.299.197)	(266.621)	(3.831.572)
Sold la 31 decembrie 2012		2.054.718	2.669.966	495.092	5.219.776
Valori contabile					
la 1 ianuarie 2012		20.143.131	1.602.646	160.342	21.906.119
la 31 decembrie 2012		20.080.451	1.236.955	93.092	21.410.498
Cost					
Sold la 1 ianuarie 2013		22.135.169	3.906.921	588.184	26.630.274
Achizitii		-	59.102	258.312	317.414
Achizitii rezultate din combinari de intreprinderi	29	2.611.618	2.000	-	2.613.618
Cresteri/ (diminuari) din reevaluare		19.063	-	-	19.063
Vanzari/ casari		(6.674.450)	(1.410.622)	(15.095)	(8.100.167)
Sold la 31 decembrie 2013		18.091.400	2.557.401	831.401	21.480.202
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2013		2.054.718	2.669.966	495.092	5.219.776
Amortizarea in cursul anului		508.570	67.980	37.603	614.153
Pierderi / (Reversari) din depreciere, net		9.726.805	(46.322)	-	9.680.483
Amortizarea acumulata a activelor vandute/ casate		(1.410.392)	(1.151.726)	(11.697)	(2.573.815)
Amortizarea acumulata si deprecierea activelor achizitionate prin combinari de intreprinderi	29	-	2.000	-	2.000
Sold la 31 decembrie 2013		10.879.701	1.541.898	520.998	12.942.597
Valori contabile					
la 1 ianuarie 2013		20.080.451	1.236.955	93.092	21.410.498
la 31 decembrie 2013		7.211.699	1.015.503	310.403	8.537.605



Reevaluarea cladirilor si terenurilor

La 31 decembrie 2013, cladirile si terenurile Grupului au fost reevaluate de catre urmatoorii 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: Parker Lewis Management SRL, BNP Paribas Real Estate Advisory SA, Piraeus Real Estate Consultants SRL (31 decembrie 2012: aceiasi evaluatori).

Ierarhia valorii juste

In baza datelor de intrare utilizate in tehnica de evaluare, valoarea justa a cladirilor si terenurilor in suma de 7.211.699 lei a fost clasificata la nivelul 2 al ierarhiei valorii juste, evaluarea fiind efectuata in baza datelor direct observabile pe piata activa a terenurilor si imobilelor rezidentiale noi, ajustate nesemnificativ.

Tehnici de evaluare

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

Abordarea evaluarii	Date de intrare cheie
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea metodei comparatiei de piata. Modelul de evaluare se bazeaza pe un pret pe metru patrat atat pentru cladiri, cat si pentru terenuri, derivate din datele observabile pe piata, derivate dintr-o piata activa si transparenta.	• Preturi pe metru patrat pentru cladiri (Bucuresti: 870 euro/ mp, alte regiuni: de la 345 euro/ mp la 500 euro/ mp). • Preturi pe metru patrat pentru terenuri (Bucuresti: de la 47 euro/ mp la 134 euro/ mp, alte regiuni: de la 25 euro/ mp la 75 euro/ mp).

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

La 31 decembrie 2012 reevaluarea a fost efectuata prin aceeasi tehnica de evaluare.

Modificari in rezerva din reevaluare

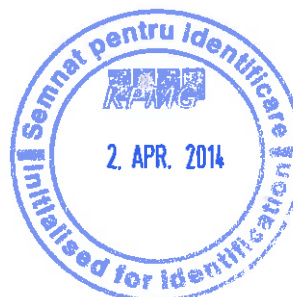
Modificarile rezervei din reevaluare si a altor rezerve, care cuprind rezervele de reevaluare realizate, pe parcursul anului financiar sunt prezentate astfel:

	Nota	2013	2012
Rezerva din reevaluare la 1 ianuarie		6.006.073	5.903.903
Surplus din reevaluarea imobilizarilor corporale		19.063	2.037.915
Realizarea rezervei din reevaluare aferente activelor vandute		(2.231.174)	(430.130)
Anularea rezervei din reevaluare aferente activelor depreciate		(2.428.092)	(1.299.500)
Activ/ (datorie) privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	26	175.773	(206.115)
Rezerva din reevaluare la 31 decembrie		1.541.643	6.006.073

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

Pierderi din depreciere

In cursul anului 2013, in urma identificarii unor indicii de depreciere pentru cladiri si terenuri, conducerea a efectuat testul pentru depreciere si a recunoscut o pierdere din depreciere de 9.680.483 lei (2.428.092 lei fiind inregistrate prin diminuarea rezervei din reevaluare, iar 7.252.562 lei fiind trecute la cheltuieli prin rezultatul anului curent).



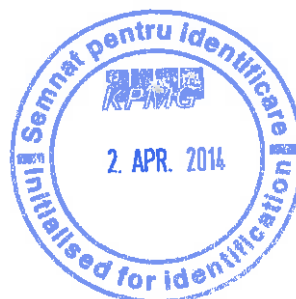
O parte din terenurile clasificate ca imobilizari corporale includ terenuri aferente complexelor rezidentiale, pe care sunt amplasate retele de utilitati. Pana in anul 2013, Grupul obtinea beneficii din aceste imobilizari corporale in forma de marja adaugata la refacturarile de utilitati catre locatari. In 2013, Grupul a decis sa renunte la aceasta activitate din cauza rentabilitatii scazute. Astfel, conducerea Grupului considera ca terenurile si constructiile respective nu vor putea aduce beneficii directe si masurabile, valoarea lor de utilizare fiind reduca la valoarea estimata a se recupera prin vanzarea activelor catre furnizorii de utilitati. Totusi, activele respective nu sunt clasificate ca active destinate vanzarii, intrucat managementul Grupului inca nu a elaborat un plan de vanzare si nu a lansat un program de cautare activa a unui cumparator, astfel, la 31 decembrie 2013, vanzarea activelor respective fiind putin probabila.

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

Nota 10. Imobilizari necorporale

Reconcilierea valorii contabile

	Nota	Programe informatice	Alte imobilizari necorporale	Total
Cost				
Sold la 1 ianuarie 2012		1.442.795	3.883	1.446.678
Sold la 31 decembrie 2012		1.442.795	3.883	1.446.678
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate				
Sold la 1 ianuarie 2012		1.330.823	971	1.331.794
Amortizarea in cursul anului		64.427	1.294	65.721
Sold la 31 decembrie 2012		1.395.250	2.265	1.397.515
Valori contabile				
la 1 ianuarie 2012		111.972	2.912	114.884
la 31 decembrie 2012		47.545	1.618	49.163
Cost				
Sold la 1 ianuarie 2013		1.442.795	3.883	1.446.678
Achizitii		15.625	-	15.625
Achizitii rezultate din combinari de intreprinderi	29	1.215	-	1.215
Sold la 31 decembrie 2013		1.459.635	3.883	1.463.518
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate				
Sold la 1 ianuarie 2013		1.395.250	2.265	1.397.515
Amortizarea in cursul anului		45.724	1.294	47.018
Amortizarea acumulata a activelor achizitionate prin combinari de intreprinderi	29	256	-	256
Amortizarea in cursul anului – active ale asociatilor ce au devenit filiale	29	69	-	69
Sold la 31 decembrie 2013		1.441.299	3.559	1.444.858
Valori contabile				
la 1 ianuarie 2013		47.545	1.618	49.163
la 31 decembrie 2013		18.336	324	18.660



Nota 11. Investitii imobiliare

Reconcilierea valorii contabile a investitiilor imobilizare

	2013	2012
Sold la 1 ianuarie	231.093.124	263.489.126
Transfer din/ in stocuri	(8.801)	9.390.202
Vanzari	(9.806.592)	(4.277.863)
Modificari in valoarea justa	9.726.024	(37.508.341)
Sold la 31 decembrie	231.003.755	231.093.124

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

Mai multe detalii despre venituri generate din inchirieri si cheltuieli operationale directe sunt prezentate in Nota 30.

Criteriile de clasificare a proprietatilor rezidentiale

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

Evaluarea valorii juste

La 31 decembrie 2013, investitiile imobiliare ale Grupului au fost evaluate de catre urmasorii 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: Parker Lewis Management SRL, BNP Paribas Real Estate Advisory SA, Piraeus Real Estate Consultants SRL (31 decembrie 2012: aceiasi evaluatori).

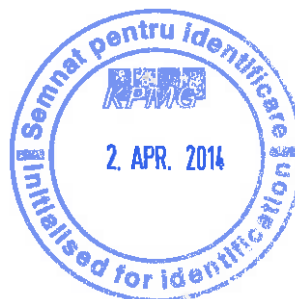
Ierarhia valorii juste

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

Tehnici de evaluare

Urmatorul tabel prezinta tehnicile de evaluare folosite pentru determinarea valorii juste a investitiilor imobiliare clasificate pe nivelul 2 din ierarhia valorii juste.

Abordarea evaluarii	Date de intrare cheie
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea metodei comparatiei de piata. Modelul de evaluare se bazeaza pe un pret pe metru patrat atat pentru cladiri, cat si pentru terenuri, derivate din datele observabile pe piata, derivate dintr-o piata activa si transparenta.	• Preturi pe metru patrat pentru imobile rezidentiale (Bucuresti: 870 euro/ mp, alte regiuni: de la 345 euro/ mp la 500 euro/ mp). • Preturi pe metru patrat pentru terenuri (Bucuresti: de la 47 euro/ mp la 134 euro/ mp, alte regiuni: de la 25 euro/ mp la 75 euro/ mp).



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

La 31 decembrie 2012 reevaluarea a fost efectuata prin aceeaasi tehnica de evaluare.

Investitii imobiliare gajate

La 31 decembrie 2013, investitii imobiliare cu o valoare justa de 131.782.786 lei (31 decembrie 2012: 128.065.184 lei) au fost gajate sau ipotecate ca si garantii pentru imprumuturile bancare (vezi Nota 17).

Nota 12. Active financiare

	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
Investitii contabilizate prin metoda punerii in echivalenta		2.329.020
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)
Alte active financiare	-	30
	-	30
	-	2.329.050

Investitii contabilizate prin metoda punerii in echivalenta

Cota-parte a Grupului din pierderea investitiilor contabilizate prin metoda punerii in echivalenta pentru anul 2013 a fost de 47.257 lei (2012: profit de 88.871 lei).

La data de 30 iunie 2013, participatia Grupului in capitalurile proprii ale Millenium Consult Invest 2002 SRL a crescut de la 45% la 99,987% de procente, Millenium Consult Invest 2002 SRL devenind o filiala de la acea data (a se vedea Nota 29). In consecinta, informatiile referitoare la Millenium Consult Invest 2002 SRL prezentate in tabelul de mai jos sunt doar pentru perioada cuprinsa intre 1 ianuarie 2013 si 30 iunie 2013.

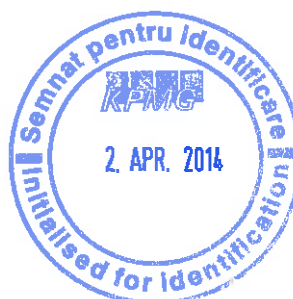
In cursul anilor financiari incheiati la 31 decembrie 2013 si 31 decembrie 2012, Grupul nu a primit dividende de la investitiile contabilizate prin metoda punerii in echivalenta.

Investitii in parti afiliate

La 31 decembrie 2013, Grupul detine investitii in urmatoarele parti afiliate:

	Tara de inregistrare	Natura activitatii	Drept de proprietate	Valoarea bruta	Depreciere	Valoarea contabila
Fotbal Chuj Universitatea Chuj 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.



Nota 13. Stocuri

	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
Terenuri	31.238.323	29.044.306
Ajustari pentru deprecierea terenurilor	(4.430.598)	(2.821.013)
Rețele de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie	54.992.588	67.344.247
Ajustari pentru deprecierea rețelilor de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie	(14.756.660)	(7.030.961)
Proprietati imobiliare finalizate	46.011.844	53.491.616
Ajustari pentru deprecierea proprietati imobiliare finalizate	(13.457.578)	(10.900.003)
Avansuri pentru achizitia stocurilor	89.398	128.576
	99.687.317	129.256.768

Terenurile cu o valoare recuperabila de 26.807.725 lei la 31 decembrie 2013 (2012: 26.223.293 lei) includ teren pe care Societatea intentioneaza sa dezvolte noi proiecte imobiliare.

Rețele de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie cu o valoare recuperabila de 40.235.928 lei la 31 decembrie 2013 se refera la echivalentul lucrarilor si serviciilor capitalizate, prestate de catre Societate sau Societati de catre furnizorii, cu privire la racordarea proprietatilor la utilitati. La 31 decembrie 2012, rețele de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie cu o valoare recuperabila de 60.313.286 lei includ de asemenea si valoarea recuperabila a apartamentelor si caselor transferate in cursul anului 2012 din investitii imobiliare cu scopul realizarii de lucrari capitale si de reparatii si vanzarii ulterioare. Ulterior finalizarii lucrarilor, inainte de vanzare, aceste apartamente si case sunt transferate in proprietati imobiliare finalizate.

Proprietati imobiliare finalizate cu o valoare recuperabila de 32.554.266 lei la 31 decembrie 2013 (2012: 42.591.613 lei) se refera integral la apartamente detinute de catre Societate in vederea vanzarii.

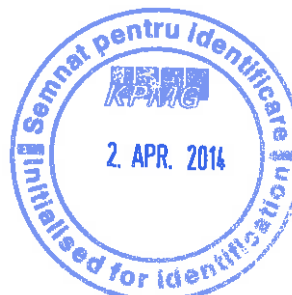
In anul 2013, stocuri recunoscute in costul vanzarilor au fost in suma de 23.565.701 lei (2012: 31.710.538 lei). In anul 2013 pierderile nete din diminuarea valorii stocurilor pana la valoarea realizabila neta au fost in suma de 11.882.738 lei (2012: 19.580.490 lei) si sunt prezentate pe baza neta in „Pierderi de valoare a activelor” din situatia individuala a profitului sau pierderii si alte elemente ale rezultatului global.

Valoarea realizabila neta a stocurilor este bazata pe valoarea de piata a acestora la 31 decembrie 2013, determinata prin evaluare de catre urmatoorii 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: Parker Lewis Management SRL, BNP Paribas Real Estate Advisory SA, Piraeus Real Estate Consultants SRL (31 decembrie 2012: aceiasi evaluatori).

Nota 14. Creante comerciale si alte creante

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

	31 decembrie 2013		
	pe termen lung	curente	Total
Creante comerciale	20.305.960	7.139.413	27.445.373
Ajustari pentru deprecierea creantelor comerciale	(1.733.608)	(1.697.894)	(3.431.502)
Creante in relatie cu parti afiliate	-	150.741	150.741
Ajustari pentru deprecierea creantelor in relatie cu parti afiliate	-	(100.000)	(100.000)
Creante in relatie cu alti debitori	2.043.562	1.046.066	3.089.628
Ajustari pentru deprecierea creantelor in relatie cu alti debitori	(792.628)	(119.439)	(912.067)
Creante cu bugetul	-	500.852	500.852
Creante privind dobanzile	-	2.302	2.302
Avansuri acordate furnizorilor	-	680.963	680.963
	19.823.286	7.603.004	27.426.290



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Note la situatiile financiare consolidate intocmite la 31 decembrie 2013
 (Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	31 decembrie 2012		
	pe termen lung	curente	Total
Creante comerciale	26.182.339	10.754.243	36.936.582
Ajustari pentru deprecierea creantelor comerciale	(2.235.300)	(944.210)	(3.179.510)
Creante in relatie cu parti afiliate	-	581.192	581.192
Ajustari pentru deprecierea creantelor in relatie cu parti afiliate	-	(127.000)	(127.000)
Creante in relatie cu alti debitori	3.023.553	1.565.139	4.588.692
Ajustari pentru deprecierea creantelor in relatie cu alti debitori	(1.419.733)	(754.822)	(2.174.555)
Creante cu bugetul	-	603.058	603.058
Creante privind dobanzile	-	693	693
Avansuri acordate furnizorilor	-	1.838.600	1.838.600
Alte creante	-	473	473
	25.550.859	13.517.366	39.068.225

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

La 31 decembrie 2013 creante comerciale si alte creante in valoare de 27.295.549 lei (31 decembrie 2012: 36.803.677 lei) au fost gajate ca si garantii pentru imprumuturi bancare (Nota 17).

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

Dupa cum este descris in Nota 6, in cursul anului 2013, Grupul a modificat in situatia consolidata a pozitiei financiare clasificarea creantelor comerciale si a altor creante pe termen lung prezentate mai sus, din „Creante comerciale si alte creante” din cadrul activelor circulante, in „Creante comerciale si alte creante” din cadrul activelor imobilizate, pentru a reflecta mai adecvat clasificarea acestor active. Valorile comparative din situatia individuala a pozitiei financiare au fost reclassificate pentru a asigura consecventa prezentarii, rezultand in reclassificarea sumei de 25.550.859 lei din active circulante in active imobilizate, la 31 decembrie 2012.

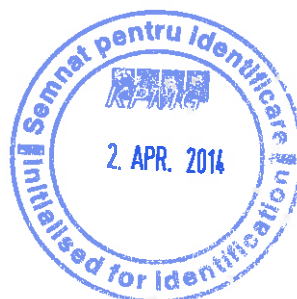
De asemenea, Societatea a modificat in situatia consolidata a pozitiei financiare clasificarea provizionului aferent creantelor de la Bugetul Statului din „Provizioane pentru riscuri si cheltuieli” in „Creante comerciale si alte creante” pentru a reflecta valoarea recuperabila a acestor creante. Valorile comparative din situatia consolidata a pozitiei financiare au fost reclassificate pentru a asigura consecventa prezentarii, rezultand in reclassificarea sumei de 2.152.777 lei din datorii curente in active circulante, la 31 decembrie 2012.

Nota 15. Numerar si echivalente de numerar

	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
Conturi curente	4.624.593	1.609.520
Numerar	285.528	75.556
	4.910.121	1.685.076

Conturile curente sunt deschise la banci comerciale romanesti. La 31 decembrie 2013 si 31 decembrie 2012, Grupul nu are deschise linii de credit sau facilitati de overdraft, si nu are incheiate conventii de depozit.

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



Nota 16. Capital social

	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
Capital social	197.866.574	197.866.574
Ajustare pentru hiperinflatie (conform IAS 29)	7.463.584	7.463.584
	<u>205.330.158</u>	<u>205.330.158</u>

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

	31 decembrie 2013		31 decembrie 2012	
	Numarul de actiuni	Drept de proprietate	Numarul de actiuni	Drept de proprietate
Gheorghe Iaciu	87.543.842	44,24%	-	-
Popp Ioan Dan	-	-	32.683.764	16,52%
Andrici Adrian	31.963.035	16,15%	21.163.403	10,70%
Salinik Limited loc. Nicosia CYP	19.994.265	10,10%	19.994.265	10,10%
ING Groep NV	-	-	10.366.788	5,24%
Fondul de Pensii Administrat Privat ING/ING Pensii	-	-	11.433.732	5,78%
TEMPLETON G.I.T-T.EM.MKTS SMALL CAP	-	-	12.171.000	6,15%
alti actionari	58.365.432	29,51%	90.053.622	45,51%
	<u>197.866.574</u>	<u>100,00%</u>	<u>197.866.574</u>	<u>100,00%</u>

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

Detinatorii de actiuni ordinare au dreptul de a primi dividende, asa cum sunt declarate la anumite perioade de timp, si dreptul la un vot la fiecare 10 actiuni in cadrul intalnirilor Societatii.

Dividende

In cursul anilor financiari incheiati la 31 decembrie 2013 si 31 decembrie 2012, Societatea nu a declarat si nu a platit dividende actionarilor sai.

Nota 17. Imprumuturi

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

	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
Datorii pe termen lung		
Imprumuturi bancare garantate	45.025.049	33.502.849
	<u>45.025.049</u>	<u>33.502.849</u>
Datorii pe termen scurt		
Partea curenta a imprumuturilor bancare garantate	10.453.299	32.883.125
Imprumuturi de la actionari	4.036.230	-
Dobanzi aferente	118.229	206.358
	<u>14.607.758</u>	<u>33.089.483</u>
	<u>59.632.807</u>	<u>66.592.332</u>



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Note la situatiile financiare consolidate intocmite la 31 decembrie 2013
 (Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	31 decembrie 2013			31 decembrie 2012		
	Valoare contabila	din care:		Valoare contabila	din care:	
		pe termen lung	pe termen scurt		pe termen lung	pe termen scurt
Imprumuturi bancare garantate						
Piraeus Bank	31.073.148	24.794.568	6.278.580	33.716.072	19.134.529	14.581.543
Banca Romaneasca (ctr. 50070065)	6.140.266	5.072.195	1.068.071	8.849.875	3.793.278	5.056.597
Banca Romaneasca (ctr. 50070066)	18.264.934	15.158.286	3.106.648	22.981.379	10.575.042	12.406.337
Banca Transilvania	-	-	-	838.648	-	838.648
	<u>55.478.348</u>	<u>45.025.049</u>	<u>10.453.299</u>	<u>66.385.974</u>	<u>33.502.849</u>	<u>32.883.125</u>
Imprumuturi de la actionari						
Iaciu Gheorghe	4.036.230	-	4.036.230	-	-	-
	<u>4.036.230</u>	<u>-</u>	<u>4.036.230</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>59.514.578</u>	<u>45.025.049</u>	<u>14.489.529</u>	<u>66.385.974</u>	<u>33.502.849</u>	<u>32.883.125</u>

Valorile nominale ale imprumuturilor sunt egale cu valorile lor contabile.

Termenii si scadentele imprumuturilor

Termenii si conditiile imprumuturilor in sold sunt urmatoarele:

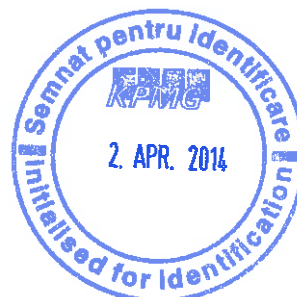
Creditor	Moneda	Dobanda nominala	Data scadentei	Marimea facilitatii, in moneda originala
Imprumuturi bancare garantate				
Piraeus Bank	EUR	EURIBOR 3M + 6,00%	21 octombrie 2017	7.078.701
Banca Romaneasca (ctr. 50070065)	EUR	EURIBOR 1M + 6,00%	29 decembrie 2017	7.993.204
Banca Romaneasca (ctr. 50070066)	EUR	EURIBOR 1M + 6,00%	29 decembrie 2017	18.306.796
Banca Transilvania	RON	ROBOR 6M + 5,49%	26 iunie 2013	12.800.000
Imprumuturi de la actionari pe termen scurt				
Iaciu Gheorghe	EUR	6%	2 septembrie 2014	1.125.000

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

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

Imprumutul acordat de Banca Transilvania a fost rambursat integral in cursul anului 2013.

La 31 decembrie 2013 si 31 decembrie 2012, Societatea nu era in pozitie de incalcare a clauzelor contractuale.



Gaj

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

	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
Investitii imobiliare	131.782.786	128.065.184
Creante comerciale si alte creante	27.295.549	36.803.677
Numerar si echivalente de numerar	3.879.773	1.303.816

Dupa cum este descris in Nota 6, in cursul anului 2013, Grupul a modificat in situatia consolidata a pozitiei financiare clasificarea garantiilor emise clientilor din „Imprumuturi” in „Datorii comerciale si alte datorii” pentru a reflecta mai adecvat clasificarea acestor datorii. De asemenea, Societatea a modificat in situatia consolidata a pozitiei financiare clasificarea dobanzilor aferente imprumuturilor din „Datorii comerciale si alte datorii” in „Imprumuturi” pentru a reflecta mai adecvat clasificarea acestor datorii. Valorile comparative din situatia consolidata a pozitiei financiare au fost reclasificate pentru a asigura consecventa prezentarii, rezultand in reclasificarea sumei de 1.392.613 lei din imprumuturi in datorii comerciale si alte datorii, la 31 decembrie 2012.

Nota 18. Datorii comerciale si alte datorii

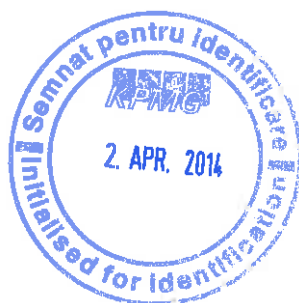
	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
Datorii pe termen lung		
Garantii	1.598.960	1.773.025
	1.598.960	1.773.025
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	8.185.272	9.407.867
Avansuri primite de la clienti	1.210.808	590.216
Datorii cu bugetul	657.840	550.711
Datorii fata de personal	70.010	820.876
Venituri amanate	2.202.726	3.563.964
Garantii	317.276	1.585.240
Datorii in relatie cu parti afiliate	20.617	224.880
Datorii privind dividendele	-	46.367
Alte datorii	41.595	190.007
	12.706.144	16.980.128
	14.479.169	18.579.088

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.

Datoriile privind dividendele au fost stinse prin trecerea la alte venituri operationale.



Nota 19. Provizioane pentru riscuri si cheltuieli

	<u>Provizioane pentru litigii</u>	<u>Alte provizioane</u>	<u>Total</u>
Sold la 1 ianuarie 2013	234.119	21.097	255.216
Provizioane constituite in cursul perioadei	2.620.000	-	2.620.000
Provizioane reluate in cursul perioadei	(234.119)	-	(234.119)
Sold la 31 decembrie 2013	2.620.000	21.097	2.641.097

In cursul anului financiar 2013, Grupul a constituit provizion in marime de 1.920.000 lei pentru litigiul deschis de catre Agentia Nationala de Administrare Fiscala impotriva Societatii, in calitate de succesor in drepturi al partilor responsabile civilmente, SC Fondamento Forte SRL si SC Patagonia Invest SRL, inculpat fiind Stegaru Ruxandra Maria. O descriere mai detaliata a acestui caz este prezentata in Nota 32. Restul provizionului pentru litigii din sold la 31 decembrie 2013 se refera la alte litigii, nesemnificative individual, in care Conducerea Grupului considera ca va avea pierdere de cauza.

Dupa cum este descris in Nota 14, in cursul anului 2013, Grupul a modificat in situatia consolidata a pozitiei financiare clasificarea provizionului creantelor de la Bugetul Statului din „Provizioane pentru riscuri si cheltuieli” in „Creante comerciale si alte creante” pentru a reflecta valoarea recuperabila a acestor creante. Valorile comparative din situatia consolidata a pozitiei financiare au fost reclasificate pentru a asigura consecventa prezentarii, rezultand in reclasificarea sumei de 2.152.777 lei din datorii curente in active circulante, la 31 decembrie 2012.

Nota 20. Cheltuieli privind consumabilele

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Consumabile	541.700	880.903
Obiecte de mica valoare	1.065.230	630.674
Combustibil	85.604	-
	1.692.534	1.511.577

Nota 21. Servicii prestate de terti

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cheltuieli de constructie si servicii conexe de consultanta	2.554.442	870.485
Cheltuieli de consultanta	2.197.301	1.206.011
Cheltuieli de protocol, marketing si publicitate	1.080.818	568.297
Comisioane bancare	530.386	487.123
Cheltuieli de transport a bunurilor si angajatilor	283.273	191.234
Cheltuieli de paza	182.697	203.534
Cheltuieli de mentenanta IT	158.998	217.744
Cheltuieli de asigurare	154.360	302.878
Cheltuieli postale si de telecomunicatii	144.387	218.118
Alte servicii prestate de terti	1.735.336	2.974.796
	9.021.998	7.240.220

Cheltuielile de consultanta includ servicii profesionale de audit, consultanta legala si notariala, servicii evaluare. Serviciile de audit au fost prestate de catre KPMG Audit SRL, onorariile fiind confidentiale si bazate pe contract.

Cheltuieli de constructie si servicii conexe de consultant sunt legate de proiecte pe care Grupul intentioneaza sa le demareze in viitor.

Alte servicii prestate de terti includ in principal servicii racordare utilitati, servicii de inchirieri masini, si altele.



Nota 22. Cheltuieli cu beneficiile angajatilor

	2013	2012
Cheltuieli cu salariile	1.690.318	998.389
Cheltuieli cu contributiile la asigurarile sociale obligatorii	628.829	404.250
Cheltuieli cu personalul pe baza de contract	608.270	472.279
	2.927.417	1.874.918

Cheltuieli cu personalul pe baza de contract includ remunerarea directorilor.

Nota 23. Alte venituri operationale

	2013	2012
Venituri din penalitati	694.422	602.380
Castig din vanzarea activelor financiare	-	41.638
Venituri din vanzarea produselor secundare	34.524	278.813
Alte venituri operationale	292.082	542.491
	1.021.028	1.465.322

Nota 24. Alte cheltuieli operationale

	Nota	2013	2012
Cheltuieli cu amenzi si penalitati		9.457.531	2.158.828
Cheltuieli cu taxe locale		2.531.924	2.085.985
Provizion pentru riscuri si cheltuieli, net		2.385.881	(1.663)
Cheltuieli cu chiriile	30	2.086.427	2.253.832
Pierderi din cedarea activelor financiare, net		2.018.270	95.130
Cheltuieli de mentenanta si intretinere		406.557	316.877
Pierderi din cedarea imobilizarilor corporale, net		392.397	145.592
(Venituri)/ cheltuieli din casarea datoriilor/ creantelor, net	27	360.881	(5.506)
Alte cheltuieli operationale		428.038	5.957
		20.067.906	7.055.032

Cheltuielile cu amenzi si penalitati in suma de 9.457.531 lei la 31 decembrie 2013 includ, in principal, cheltuielile generate de inchiderea unor litigii in care Societatea era implicata la 31 decembrie 2012 (Romconstruct si Aurel Bodogan).

Nota 25. Pierderi de valoare a activelor

	Nota	2013	2012
Pierderi din deprecierea creantelor comerciale si altor creante, net	27	(1.037.496)	419.062
Pierderi din deprecierea imobilizarilor corporale, net	9	7.252.562	1.309.811
Pierderi din deprecierea stocurilor, net		11.882.738	19.580.490
		18.097.804	21.309.363



Nota 26. Impozite

Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	2013	2012
Venit din impozitul pe profit amanat	1.375.600	5.746.319
Impozit pe profit	1.375.600	5.746.319

Reconcilierea cotei de impozitare efective

	2013	2012
Pierdere inainte de impozitare	(44.452.778)	(81.406.302)
Impozitul pe profit calculat utilizand cota de impozitare locala a entitatii	16% 7.112.444	16% 13.025.008
Cheltuieli si ajustari nedeductibile	-15% (6.884.755)	-13% (10.758.971)
Diferente temporare	3% 1.375.600	7% 5.746.319
Venituri neimpozabile	0% 1.753	2% 1.532.099
Pierderile anului curent pentru care nu au fost recunoscute creante privind impozitul amanat	-1% (403.006)	-6% (4.982.301)
Recunoasterea unor pierderi fiscale nerecunoscute anterior	0% 26.154	0% -
Efectul altor elemente	0% 147.412	1% 1.184.165
	-3% 1.375.600	-7% 5.746.319

Creante privind impozitul amanat nerecunoscute

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

	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
Pierderi fiscale	63.699.603	69.402.603
	63.699.603	69.402.603

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

Diferente temporare cumulative ce genereaza impozit amanat

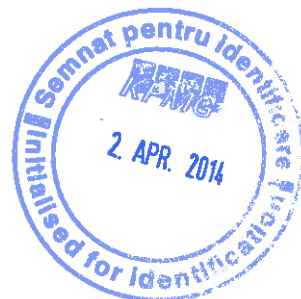
	31 decembrie 2013		31 decembrie 2012	
	Diferente temporare cumulative	Datorii/ (creante) privind impozitul amanat	Diferente temporare cumulative	Datorii/ (creante) privind impozitul amanat
Imobilizari corporale	(1.269.200)	(203.072)	2.123.481	339.757
Investitii imobiliare	97.468.544	15.594.967	91.312.700	14.610.032
Stocuri	(6.437.781)	(1.030.045)	1.864.769	298.363
Creante comerciale si alte creante	(4.156.700)	(665.072)	-	-
	85.604.863	13.696.778	95.300.950	15.248.152



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Note la situatiile financiare consolidate intocmite la 31 decembrie 2013
 (Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

Miscari in soldurile impozitului amanat

	Sold net la 1 ianuarie	Recunoscut in rezultatul curent	Recunoscut in alte elemente ale rezultatului global	Sold la 31 decembrie		
				Net	Active	Datorii
2013						
Imobilizari corporale	339.757	(367.055)	(175.774)	(203.072)	203.072	-
Investitii imobiliare	14.610.032	984.935	-	15.594.967	-	15.594.967
Creante comerciale si alte creante	-	(665.072)	-	(665.072)	665.072	-
Stocuri	298.363	(1.328.408)	-	(1.030.045)	1.030.045	-
(Creante)/ datorii fiscale nete	15.248.152	(1.375.600)	(175.774)	13.696.778	1.898.189	15.594.967
2012						
Imobilizari corporale	(481.751)	615.394	206.114	339.757	-	339.757
Investitii imobiliare	20.971.745	(6.361.713)	-	14.610.032	-	14.610.032
Stocuri	298.363	-	-	298.363	-	298.363
(Creante)/ datorii fiscale nete	20.788.357	(5.746.319)	206.114	15.248.152	-	15.248.152



Nota 27. Instrumente financiare - Valori juste si gestionarea riscului

(a) Clasificari contabile si valori juste

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

Nota	31 decembrie 2013		31 decembrie 2012	
	Valoare contabila	Valoare justa	Valoare contabila	Valoare justa
		Nivel 2		Nivel 2
Active financiare nefiind evaluate la valoarea justa				
Creante comerciale si alte creante	14	27.426.290	27.426.290	39.068.225
Numerar si echivalente de numerar	15	4.910.121	1.685.076	39.068.225
		<u>32.336.411</u>	<u>40.753.301</u>	
Datorii financiare nefiind evaluate la valoarea justa				
Imprumuturi	17	59.632.807	60.909.786	66.592.332
Datorii comerciale si alte creante	18	14.479.169	18.579.088	65.406.524
		<u>74.111.976</u>	<u>85.171.420</u>	

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

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

	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
Imprumuturi	5,85%	8,79%

(b) Gestionarea riscului financiar

Grupul este expus la urmatoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

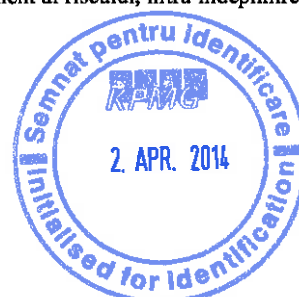
- riscul de credit
- riscul de lichiditate
- riscul de piata

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

Politicele Grupului de gestionare a riscului sunt definite astfel incat sa asigure identificarea si analiza riscurilor cu care se confrunta Grupul, stabilirea limitelor si controalelor adecvate, precum si monitorizarea riscurilor si a respectarii limitelor stabilite. Politicile si sistemele de gestionare a riscului sunt revizuite in mod regulat pentru a reflecta modificarile survenite in conditiile de piata si in activitatile Grupului. Grupul, prin standardele si procedurile sale de instruire si conducere, 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:

	Nota	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
Creante comerciale si alte creante	14	27.426.290	39.068.225
Numerar si echivalente de numerar	15	4.910.121	1.685.076
		32.336.411	40.753.301

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)).

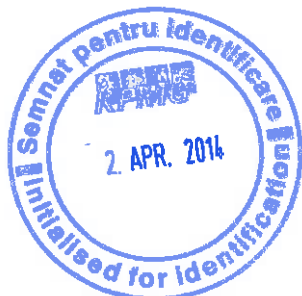
Expunerea maxima la riscul de credit aferenta creantelor comerciale si altor creante la data raportarii in functie de regiunea geografica a fost:

	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
Romania	27.426.290	39.068.225
	27.426.290	39.068.225

Pierderi din depreciere

Situatia vechimii creantelor la data raportarii a fost:

	31 decembrie 2013			31 decembrie 2012		
	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea contabila	Valoarea bruta	Ajustare pentru depreciere	Valoarea contabila
Neajunse la scadenta	19.938.340	(2.333.477)	17.604.863	29.502.248	(2.966.075)	26.536.173
Restante intre 1-30 zile	251.172	(9.798)	241.374	371.653	(12.454)	359.199
Restante intre 31-90 zile	218.922	(8.540)	210.382	323.933	(10.855)	313.078
Restante intre 91-120 zile	222.409	(8.676)	213.733	329.093	(11.028)	318.065
Restante intre 121-365 zile	38.109	(14.983)	369.126	568.356	(19.045)	549.311
Restante mai mari de un an	10.628.197	(1.841.385)	8.786.812	13.227.297	(2.234.898)	10.992.399
	31.643.149	(4.216.859)	27.426.290	44.322.580	(5.254.355)	39.068.225



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Note la situatiile financiare consolidate intocmite la 31 decembrie 2013
 (Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

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

Sold la 1 ianuarie 2012	4.835.293
Reluati ale pierderilor din depreciere	(794.688)
Pierderi din depreciere recunoscute	1.213.750
Sold la 31 decembrie 2012	5.254.355
 Sold la 1 ianuarie 2013	 5.254.355
Reluati ale pierderilor din depreciere	(5.273.953)
Pierderi din depreciere recunoscute	4.236.457
Sold la 31 decembrie 2013	4.216.859

Pierderile din depreciere la 31 decembrie 2013 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

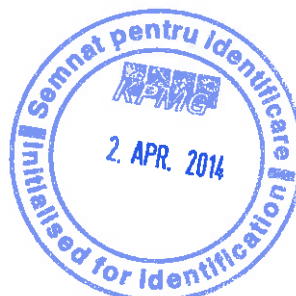
La 31 decembrie 2013, Grupul a detinut numerar si echivalente de numerar in suma de 4.910.121 lei (31 decembrie 2012: 1.685.076 lei), reprezentand expunerea maxima la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul si echivalentele de numerar sunt mentinute cu banci si institutii financiare din Romania.

Riscul de lichiditate

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

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

		Fluxuri de numerar contractuale					
	Valoare contabila	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 2013							
Imprumuturi	59.632.807	63.492.910	2.506.594	3.523.145	7.871.046	15.948.186	33.643.939
Datorii comerciale si alte datorii	14.479.169	15.090.988	15.090.988	-	-	-	-
	<u>74.111.976</u>	<u>78.583.898</u>	<u>17.597.582</u>	<u>3.523.145</u>	<u>7.871.046</u>	<u>15.948.186</u>	<u>33.643.939</u>
31 decembrie 2012							
Imprumuturi	66.592.332	70.009.161	9.443.670	8.485.621	16.573.575	26.850.236	8.656.059
Datorii comerciale si alte datorii	18.579.088	18.579.088	18.579.088	-	-	-	-
	<u>85.171.420</u>	<u>88.588.249</u>	<u>28.022.758</u>	<u>8.485.621</u>	<u>16.573.575</u>	<u>26.850.236</u>	<u>8.656.059</u>



Riscul de piata

Riscul de piata este riscul ca variatia preturilor pietei, cum ar fi cursul de schimb valutar, rata dobanzii si pretul instrumentelor de capitaluri proprii, sa afecteze veniturile 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 privind expunerea Grupului la riscul valutar raportat conducerii Grupului in baza politicii de gestionare a riscului este urmatorul:

	EUR	USD	GBP	RON	Total
31 decembrie 2013					
Active monetare					
Creante comerciale si alte creante				27.426.290	27.426.290
Numerar si echivalente de numerar	1.218.188	294	-	3.691.639	4.910.121
	1.218.188	294		31.117.929	32.336.411
Datorii monetare					
Imprumuturi	59.632.807			-	59.632.807
Datorii comerciale si alte datorii	37.456		-	14.441.713	14.479.169
	59.670.263	-	-	14.441.713	74.111.976
Expunerea neta in situatia pozitiva financiara	(58.452.075)	294		16.676.216	(41.775.565)
31 decembrie 2012					
Active monetare					
Creante comerciale si alte creante		-	-	39.068.225	39.068.225
Numerar si echivalente de numerar	9.727	15.136	1.138	1.659.075	1.685.076
	9.727	15.136	1.138	40.727.300	40.753.301
Datorii monetare					
Imprumuturi	66.592.332		-	-	66.592.332
Datorii comerciale si alte datorii	96.278		-	18.482.810	18.579.088
	66.688.610	-	-	18.482.810	85.171.420
Expunerea neta in situatia pozitiva financiara	(66.678.883)	15.136	1.138	22.244.490	(44.418.119)

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:

	31 decembrie 2013	Mediu pentru 2013	31 decembrie 2012	Mediu pentru 2012
EUR 1	3,2551	3,3277	3,3575	3,4704
USD 1	4,4847	4,4189	4,4287	4,4573
GBP 1	5,3812	5,2056	5,4297	5,4994



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Note la situatiile financiare consolidate întocmite la 31 decembrie 2013
(Toate sumele sunt exprimate în LEI, dacă nu este indicat altfel)

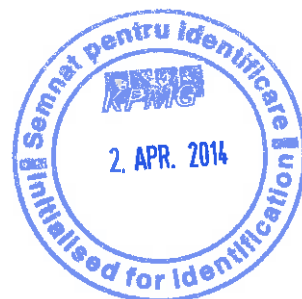
Analiza de sensibilitate

O deprecie cu 10% a leului față de următoarele monede străine la 31 decembrie 2013 și 31 decembrie 2012 ar fi crescut profitul cu sumele indicate mai jos. Această analiză este bazată pe variațiile cursurilor de schimb valutar pe care Grupul le consideră posibile în mod rezonabil la sfârșitul perioadei de raportare. Această analiză presupune ca toate celelalte variabilele, în mod particular ratele de dobândă rămân constante și se ignora orice impact al vanzarilor și achizițiilor preconizate. Analiza a fost realizată în același mod pentru 2012, cu diferența că la acea dată au fost utilizate alte variații posibile în mod rezonabil ale cursurilor de schimb valutar, după cum este indicat mai jos.

	31 decembrie 2013			31 decembrie 2012		
	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active si datorii monetare						
USD	294	29	(29)	15.136	1.514	(1.514)
EUR	(58.452.075)	(5.845.208)	5.845.208	(66.678.883)	(6.667.888)	6.667.888
GBP	-	-	-	1.138	114	(114)
Impact	(58.451.781)	(5.845.178)	5.845.178	(66.662.609)	(6.666.261)	6.666.261

Riscul de rată a dobânzii

	31 decembrie 2013				31 decembrie 2012			
	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobândă	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobândă
Active monetare								
Creanțe comerciale și alte creanțe	27.426.290	-	-	27.426.290	39.068.225	-	-	39.068.225
Număr și echivalente de numerar	4.910.121	-	2.856.219	2.053.902	1.685.076	-	1.274.063	411.013
	32.336.411	-	2.856.219	29.480.192	40.753.301	-	1.274.063	39.479.238
Datorii monetare								
Împrumuturi	59.632.807	55.515.853	4.116.954	-	66.592.332	66.592.332	-	-
Datorii comerciale și alte datorii	14.479.169	-	-	14.479.169	18.579.088	-	-	18.579.088
	74.111.976	55.515.853	4.116.954	14.479.169	85.171.420	66.592.332	-	18.579.088



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 2013	31 decembrie 2012
Instrumente cu rata fixa		
Active financiare	2.856.219	1.274.063
Datorii financiare	4.116.954	-
	(1.260.735)	1.274.063
Instrumente cu rata variabila		
Datorii financiare	55.515.853	66.592.332
	(55.515.853)	(66.592.332)

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 555.159 lei (2012: 665.923 lei). Aceasta analiza presupune ca toate celelalte variabile, in mod particular cursurile de schimb valutar, raman constante.

Nota 28. Entitati din cadrul Grupului

Filiarele semnificative ale Grupului

	Nota	Drept de proprietate	
		31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
Clearline Development and Management SRL		100,00%	100,00%
Actual Invest House		100,00%	100,00%
Intop Construction SRL		neaplicabil*	100,00%
Destiny Wheel SRL	29	99,98%	-
Millenium Consult Invest 2002 SRL	29	99,99%	45,00%**

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

** contabilizat in anul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 prin metoda punerii in echivalenta

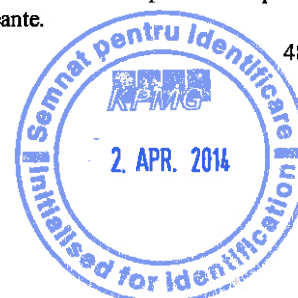
Nota 29. Achizitia de filiale

a) Achizitia filialei Destiny Wheel SRL

La 30 iunie 2013 Grupul a obtinut controlul asupra Destiny Wheel SRL, prin achizitia a 99,98% din actiunile si interesele cu drept de vot ale societatii.

In cele 6 luni pana la 31 decembrie 2013 filiala a contribuit cu venituri de 58.996 lei si o pierdere de 19.914 lei. Daca achizitia ar fi avut loc la 1 ianuarie 2013, conducerea estimeaza ca veniturile consolidate ar fi fost de 40.927.796 lei, iar pierderea consolidata a perioadei ar fi fost 42.974.723 lei. Pentru determinarea acestor sume conducerea a presupus ca ajustarile de valoare justa, determinate provizoriu, care au fost efectuate la data achizitiei ar fi fost aceleasi daca achizitia ar fi avut loc la 1 ianuarie 2013.

Valorile juste obtinute in determinarea rezultatului combinarilor de intreprinderi au fost calculate folosind comparatiile de piata pentru imobilizari corporale si stocuri si valori recuperabile pentru creante comerciale si alte creante.



In continuare sunt prezentate componentele majore ale contraprestatiei transferate si valorile recunoscute ale activelor achizitionate si datoriilor asumate la data achizitiei.

Contraprestatia transferata

Pentru achizitia Destiny Wheel SRL Grupul a transferat numerar in suma de 837.000 lei.

Active identificabile achizitionate si datorii identificabile asumate

	<u>Nota</u>	
Imobilizari necorporale	10	69
Investitii in filiale (Millenium Consult Invest 2002 SRL)		894.498
Creante comerciale		61.123
Numerar si echivalente de numerar		117.381
Datorii comerciale si alte datorii		(73.932)
		<u>999.138</u>

Rezultat din combinari de intreprinderi

Rezultatul din combinari de intreprinderi a fost recunoscut astfel:

Total contraprestatie transferata	837.000
Interese fara control, determinate pe baza interesului lor proportional in valorile recunoscute ale activelor si datoriilor Destiny Wheel SRL	242
Valoarea activelor identificabile nete	(999.138)
Ajustari de valoare a activelor identificabile nete la valoare justa	161.897
	<u>-</u>

b) Achizitia filialei Millenium Consult Invest 2002 SRL

La 30 iunie 2013 Grupul a obtinut controlul asupra Millenium Consult Invest 2002 SRL, prin achizitia a 99,98% din actiunile si interesele cu drept de vot ale Destiny Wheel SRL, care, la randul sau, detinea 55% din societate pana la data achizitiei. Drept urmare, participatia Grupului la capitalurile proprii ale Millenium Consult Invest 2002 SRL a crescut de la 45,000% la 99,99%.

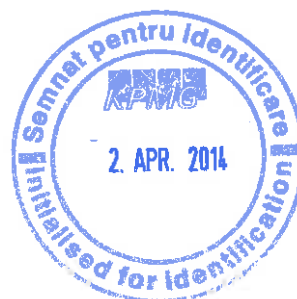
In cele 6 luni pana la 31 decembrie 2013 filiala a contribuit cu o pierdere de 2.226.744 lei, fara a genera venituri. Daca achizitia ar fi avut loc la 1 ianuarie 2013, conducerea estimeaza ca veniturile consolidate ar fi fost de 40.753.068 lei, iar pierderea consolidata a perioadei ar fi fost 43.124.435 lei. Pentru determinarea acestor sume conducerea a presupus ca ajustarile de valoare justa, determinate provizoriu, care au fost efectuate la data achizitiei ar fi fost aceleasi daca achizitia ar fi avut loc la 1 ianuarie 2013.

Pana la 30 iunie 2013 investitia in Millenium Consult Invest 2002 SRL a fost contabilizata prin metoda punerii in echivalenta (vezi Nota 12).

In continuare sunt prezentate componentele majore ale contraprestatiei transferate si valorile recunoscute ale activelor achizitionate si datoriilor asumate la data achizitiei.

Contraprestatia transferata

Societatea nu a mai transferat alte contraprestatii, in afara de contraprestatia transferata in forma de numerar pentru achizitia Destiny Wheel SRL, in suma de 837.000 lei, care a reprezentat o contraprestatia indirecta pentru achizitia Millenium Consult Invest 2002 SRL.



Active identificabile achizitionate si datorii identificabile asumate

	<u>Nota</u>	
Imobilizari corporale	9	1.303.335
Imobilizari necorporale	10	821
Creante comerciale si alte creante		235.982
Creante ale partilor afiliate		1.597.949
Numerar si echivalente de numerar		37.388
Datorii comerciale si alte datorii		(59.120)
		<u>3.116.355^{*)}</u>

^{*)} suma de mai sus include ajustarea de valoare justa la data achizitiei in suma de 1.952.412 lei reprezentand capitalul subscris de Destiny Wheel SRL in Millenium si nevarsat in termenul legal.

Rezultat din combinari de intreprinderi

Rezultatul din combinari de intreprinderi a fost recunoscut astfel:

Total contraprestatie transferata (indirect)	894.282
Interese fara control, determinate pe baza interesului lor proportional in valorile recunoscute ale activelor si datoriilor Millenium Consult Invest 2002 SRL	694
Valoarea justa a intereselor preexistente in Millenium Consult Invest 2002 SRL	2.329.020
Valoarea activelor identificabile nete	(3.116.355)
Ajustari de valoare a activelor identificabile nete la valoare justa	(107.642)

Nota 30. 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.

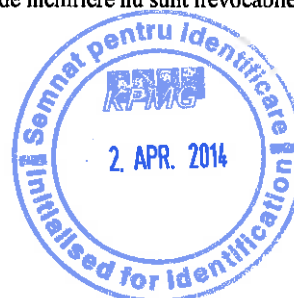
In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2013, o suma de 2.086.427 lei a fost recunoscuta ca si cheltuiala in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global pentru contractele de leasing operational (2012: 2.253.832 lei).

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

	<u>31 decembrie 2013</u>	<u>31 decembrie 2013</u>
Mai putin de un an	1.832.045	2.047.864
Intre un an si cinci ani	7.701.990	7.550.970
Mai mult de cinci ani	-	1.983.064
	<u>9.534.035</u>	<u>11.581.899</u>

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 2013, o suma de 1.607.827 lei a fost recunoscuta ca venit din chirii (2012: 2.666.531 lei). Cheltuielile cu utilitatile aferente proprietatilor inchiriate au fost de 3.271.091 lei in 2013 (2012: 3.454.816 lei). Aceste costuri au fost integral refacturate chirasilor cu marja, Grupul obtinand venit din refacturari in suma de 3.448.306 lei in 2013 (2012: 3.503.442 lei). Toate aceste elemente se regasesc ca pozitii individuale in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global.

Nota 31. Angajamente de capital

La 31 decembrie 2013 Grupul nu are angajamente de capital.

Nota 32. Active si datorii contingente

Litigii

La data acestor situatii financiare individuale, Grupul era implicat in 90 litigii in curs. In 49 dintre acestea Grupul are calitatea de reclamant sau parte care contesta, iar in 41 dintre acestea Grupul are calitatea de parat.

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

Avand in vedere informatiile existente, conducerea Grupului considera ca nu exista litigii in curs semnificative in care Grupul sa aiba calitatea de parat, cu exceptia litigiilor descrise mai jos.

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

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

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

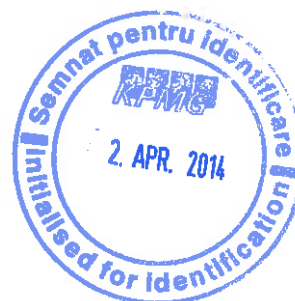
Pe rolul Tribunalului Comercial Arges a fost inregistrat dosarul 1032/1259/2012 in baza caruia subsidiara Societatii, Clearline Development and Management SRL, solicita CLC la plata de despagubiri estimate provizoriu la suma de 17.053.000 lei si dobanzi aferente acestora, calculate de la data producerii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

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

La termenul din 19 martie 2014, Tribunalul Comercial Cluj a dispus refacerea expertizei tehnice in specialitatea urbanism pentru a se clarifica divergentele aparute in opiniile expertilor anteriori.

La termenul din 11 februarie 2014, Tribunalul Comercial Arges a constatat ca expertul tehnic a raspuns doar partial la obiectiunile formulate de catre CLC, motiv pentru care a dispus amanarea cauzei pana cand expertiza tehnica va raspunde tuturor cerintelor.

Urmatoarele infatisari sunt stabilite pentru 30 aprilie 2014 la Tribunalul Comercial Cluj si respectiv 15 aprilie 2014 la Tribunalul Comercial Arges. Conducerea Societatii nu se asteapta la modificari esentiale in rezultatele contraexpertizei care ar putea avea un impact semnificativ asupra valorii recuperabile ale stocurilor.



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

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

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

Dosarul 23619/3/2009* reprezinta o actiune in constatare a inexistentei dreptului Constructorului de a primi de la Societate penalitati de intarziere la plata a drepturilor Constructorului reiesite din contractele de prestari servicii incheiate anterior intre cele doua parti. Suma penalitatilelor solicitate de catre Constructor si contestate de catre Societate este de 7.602.447 lei. Acest dosar reprezinta contestarea Societatii asupra drepturilor Constructorului la aceste penalitati. Sumele contestate sunt incluse in sumele solicitate de catre Constructor in dosarul 3274/3/2010.

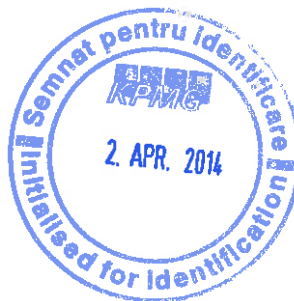
Dosarul 32874/3/2010 are ca obiect pretentiile Constructorului de la Societate pentru recuperarea unei sume de 9.138.140 lei reprezentand lucrari executate si neplatite (3.483.960 lei) si penalitati de intarziere aferente, calculate pana la data introducerii cererii (5.654.180 lei). Acest dosar este suspendat pana la solutionarea dosarului 23619/3/2009*. Societatea nu a considerat necesara provizionarea acestei sume in situatiile financiare consolidate intrucat aceasta suma poate fi opusa cu titlu de compensatie sumelor cu care Societatea este inscrisa in tabelul definitiv consolidat al creantelor, dupa cum este prezentat mai jos.

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

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

- sume a fi achitate de catre Societate in cazul in care litigiile nu vor fi solutionate favorabil: 10.561.682 lei, din care sume inregistrate si prezentate in aceste situatii financiare consolidate: 5.153.623 lei;
- sume a fi incasate de catre Societate sau compensate cu sumele de plata in cazul in care tabelul definitiv consolidat al creantelor ramane neschimbat: 13.442.674 lei, din care sume inregistrate si prezentate in aceste situatii financiare consolidate: 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 consolidate respecta cerintele standardelor in vigoare, expunerea Societatii din penalitatile solicitate la plata fiind minimizata ca urmare a acceptarii definitive a creantelor Societatii in tabelul definitiv consolidat al creantelor.



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

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

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

Cuantumul estimat al prejudiciului este de 16.500.000 lei. Natura penala a cauzei, precum si faptul ca Societatea participa in acest caz in calitate de succesor in drepturi al partilor responsabile civilmente, nu permit avocatilor implicati in solutionarea cazului sa evalueze sansele de castig, sau sa estimeze suma prejudiciului ce i-ar reveni de achitat Societatii. Cu toate acestea, Societatea a creat un provizion in marime de 1.920.000 lei, reprezentand TVA-ul estimat aferent valorii activelor vandute de catre SC SQRW Development (RO) SRL, conform celei mai recente expertize tehnice depusa ca proba la dosar. La infatisarea programata pentru 14 martie 2014, cauza a fost amanata pentru a permite expertului tehnic sa raspunda la intrebarile formulate de catre parti, astfel expertiza tehnica nefiind inca omologata.

Urmatoarea infatisare a fost programata pentru 7 aprilie 2014.

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

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

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

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

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

In cadrul dosarului s-a administrat proba cu expertiza pentru a se determina modul in care au fost executate obligatiile de catre parti (predarea amplasamentului si executia constructiilor). Expertiza a determinat ca Societatea si-a indeplinit obligatiile derivate din contractul de asociere in participatiune. La solicitarea reclamantului, instanta a incuviintat contraexpertiza, cu trei experti, aceasta fiind inca nefinalizata la data aprobarii acestor situatii financiare consolidate.

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

Urmatoarea infatisare a fost programata pentru 3 iunie 2014.

Scrisori de garantie

La 31 decembrie 2013 Grupul are emise scrisori de garantie in valoare de 1.123.039 lei catre furnizori (31 decembrie 2012: 1.109.016 lei).



Nota 33. Partile afiliate

Actionari

Structura actionariatului la 31 decembrie 2013 si 31 decembrie 2012 este prezentata in Nota 16.

Tranzactii cu alte parti afiliate

	Valoarea tranzactiilor pentru anul incheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
	2013	2012	2013	2012
Vanzare de bunuri si servicii				
Asociati	-	19.349	-	357.205
Alte parti afiliate	2.701	34.714	50.741	96.987
	<u>2.701</u>	<u>54.063</u>	<u>50.741</u>	<u>454.192</u>
Achizitii de bunuri si servicii				
Asociati	-	502	-	163.564
Alte parti afiliate	7.425	131.575	20.617	61.316
	<u>7.425</u>	<u>132.077</u>	<u>20.617</u>	<u>224.880</u>
Imprumuturi acordate				
Alte parti afiliate, valoarea bruta	-	-	100.000	127.000
Alte parti afiliate, provizion pentru depreciere	-	-	(100.000)	(127.000)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Imprumuturi primite				
Actionari				
Iacu Gheorghe	-	-	4.036.230	-
Dobanda aferenta	-	-	80.725	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.116.955</u>	<u>-</u>

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.

Nota 34. Rezultatul pe actiune

	2013	2012
Pierdere perioada	(43.077.178)	(75.659.983)
Numarul de actiuni ordinare la inceputul si sfarsitul perioadei	197.866.574	197.866.574
Rezultat de baza pe actiune (lei/ actiune)	<u>(0,22)</u>	<u>(0,38)</u>

Nota 35. Evenimente ulterioare

Conducerea Grupului nu considera ca exista evenimente ulterioare 31 decembrie 2013 pana la data aprobarii acestor situatii financiare consolidate care ar necesita prezentarea sau ajustarea lor.

