

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

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

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

Continut

Situatia individuala a pozitiei financiare la 31 decembrie 2013	3
Situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2013	4
Situatia individuala a modificarilor capitalurilor proprii pentru anul financiar la 31 decembrie 2013.....	6
Situatia individuala a fluxurilor de trezorerie pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2013	7
Note la situatiile financiare individuale intocmite la 31 decembrie 2013.....	8

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

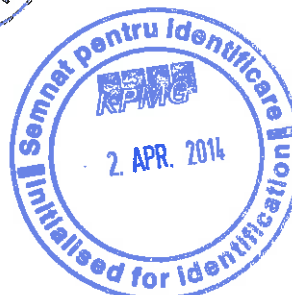
	Nota	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizari corporale	9	7.148.126	20.784.144
Imobilizari necorporale	10	17.840	49.163
Investitii imobiliare	11	230.662.919	230.508.536
Active financiare	12	14.377.226	18.634.631
Creante comerciale si alte creante	14	19.823.286	25.550.859
Total active imobilizate		272.029.397	295.527.333
Active circulante			
Stocuri	13	86.415.696	114.167.133
Creante comerciale si alte creante	14	8.569.994	15.168.765
Cheltuieli in avans		101.630	154.748
Numerar si echivalente de numerar	15	4.543.781	1.581.101
Total active circulante		99.631.101	131.071.747
Total active		371.660.498	426.599.080
CAPITALURI PROPRII SI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	16	197.866.574	197.866.574
Ajustare pentru hiperinflatie (conform IAS 29)		7.463.584	7.463.584
Prime de capital		84.041.878	84.041.878
Rezerva din reevaluare	9	1.541.643	6.006.073
Alte rezerve		5.359.419	3.128.245
Rezultatul reportat		(14.842.587)	27.615.033
Total capitaluri proprii		281.430.511	326.121.387
Datorii pe termen lung			
Imprumuturi	17	45.025.049	33.502.849
Datorii comerciale si alte datorii	18	1.772.993	1.598.960
Impozit amanat	26	12.865.095	15.235.127
Total datorii pe termen lung		59.663.137	50.336.936
Datorii curente			
Imprumuturi	17	14.607.758	33.089.480
Datorii comerciale si alte datorii	18	13.317.995	16.796.061
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	19	2.641.097	255.216
Total datorii curente		30.566.850	50.140.757
Total datorii		90.229.987	100.477.693
Total capitaluri proprii si datorii		371.660.498	426.599.080

Situatiile financiare individuale prezentate de la pagina 1 la 51 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

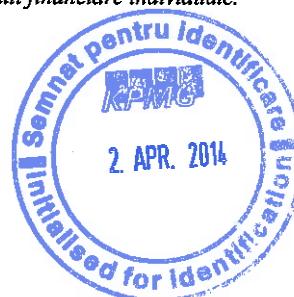
Notele cuprinse in paginile 9 - 51 sunt parte integranta a acestor situatii financiare individuale.



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

	Nota	2013	2012
Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale		21.985.516	16.958.502
Valoare contabila a stocurilor de proprietati rezidentiale vandute	13	(20.434.728)	(24.820.600)
Profit/(pierdere) din vanzarea de proprietati rezidentiale		1.550.788	(7.862.098)
Venituri din inchirieri	28	1.613.923	2.698.687
Venituri din costuri operationale refacturate locatarilor	28	3.448.306	3.503.442
Costuri operationale aferente proprietatilor vandute/inchiriate	28	(3.262.874)	(3.428.395)
Venit net din refacturari		185.432	75.047
Venituri din vanzarea de investitii imobiliare		8.698.124	4.688.707
Valoare contabila a investitiilor imobiliare	11	(9.576.654)	(4.277.863)
Profit/(pierdere) din vanzarea de investitii imobiliare		(878.530)	410.844
Venituri din prestari servicii		113.997	356.437
Cheltuieli privind consumabilele	20	(1.692.434)	(1.510.556)
Servicii prestate de terti	21	(8.932.056)	(7.001.256)
Activitate prestata de catre entitate si capitalizata		*	6.459.515
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	22	(2.663.987)	(1.687.124)
Alte venituri operationale	23	1.055.721	1.517.671
Alte cheltuieli operationale	24	(17.165.861)	(6.931.171)
Alte venituri / (cheltuieli) operationale, net		(29.284.620)	(8.796.484)
Profit/ (pierdere) realizat inaintea calcularii dobanzilor, taxelor, deprecierii si amortizarii (EBITDA)		(26.813.007)	(13.474.004)
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea		(655.338)	(945.024)
Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitii imobiliare	25	(23.149.027)	(22.975.767)
Deprecieri si pierderi de valoare recunoscute/reversate, altele decat cele aferente investitiilor imobiliare		(23.804.365)	(23.920.791)
Castiguri / (pierderi) in valoarea justa a investitiilor imobiliare, net	11	9.731.037	(37.220.889)
Profit/ (pierdere) realizat inaintea calcularii dobanzilor si taxelor (EBIT)		(40.886.335)	(74.615.684)

Notele cuprinse in paginile 9 - 51 sunt parte integranta a acestor situatii financiare individuale.



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

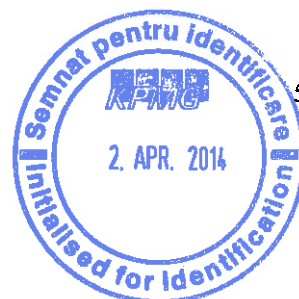
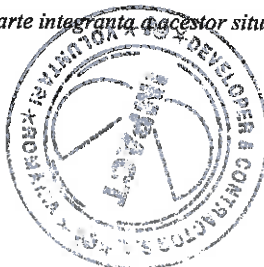
	Nota	2013	2012
Costuri de finantare		(3.618.319)	(4.043.774)
Venituri din dobanzi		631.229	674.844
Diferente de curs valutar		(817.577)	(2.662.598)
Alte elemente financiare, net		39.124	33.326
Rezultat financiar		(3.765.543)	(5.998.202)
Profit brut/ (pierdere bruta) (EBT)		(44.651.878)	(80.613.886)
Venit din impozitul pe profit amanat	26	2.194.258	5.721.420
Impozit de profit		2.194.258	5.721.420
Pierderele perioadei		(42.457.620)	(74.892.466)
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 pentru activele depreciate	9	(2.428.092)	(1.299.500)
Datorie 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		(44.690.876)	(74.360.166)
Rezultat pe actiune			
Rezultat de baza pe actiune (lei/ actiune)	32	(0,21)	(0,38)

Situatiile financiare individuale prezentate de la pagina 1 la 51 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 9 - 51 sunt parte integranta a acestor situatii financiare individuale.



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Situatia individuala a modificarilor capitalurilor proprii pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2013
 (Toate sumele sunt exprimate in Lei, daca nu este indicat altfel)

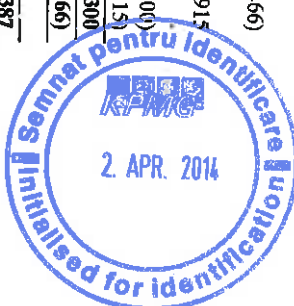
	Capital social ajustat	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total
Sold la 1 ianuarie 2012	205.330.158	84.041.878	5.903.903	2.698.115	102.507.499	400.481.553
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	-	-	(74.892.466)	(74.892.466)
Pierdere aferenta perioadei	-	-	-	-	-	-
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-
Suplus din reevaluarea imobilizatiilor corporale	-	-	2.037.915	-	-	2.037.915
Realizarea rezervei din reevaluare aferenta activelor vandute	-	-	(430.130)	430.130	-	-
Amortizarea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate	-	-	(1.299.500)	-	-	(1.299.500)
Datorii privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	-	-	(206.115)	-	-	(206.115)
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	102.170	430.130	-	532.300
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	102.170	430.130	(74.892.466)	(74.360.166)
Sold la 31 decembrie 2012	205.330.158	84.041.878	6.006.073	3.128.245	27.615.033	326.121.387
Sold la 1 ianuarie 2013	205.330.158	84.041.878	6.006.073	3.128.245	27.615.033	326.121.387
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	-	-	(42.457.620)	(42.457.620)
Pierdere aferenta perioadei	-	-	-	-	-	-
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-
Suplus din reevaluarea imobilizatiilor corporale	-	-	19.063	-	-	19.063
Realizarea rezervei din reevaluare aferenta activelor vandute	-	-	(2.231.174)	2.231.174	-	-
Amortizarea rezervei din reevaluare aferenta activelor depreciate	-	-	(2.428.092)	-	-	(2.428.092)
Activ privind impozitul amanat aferent rezervei din reevaluare	-	-	175.773	-	-	175.773
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	(4.464.430)	2.231.174	-	(2.233.256)
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	(4.464.430)	2.231.174	(42.457.620)	(44.690.876)
Sold la 31 decembrie 2013	205.330.158	84.041.878	1.541.643	5.359.419	(14.842.587)	281.430.511

Situatiile financiare individuale prezentate de la pagina 1 la 31 au fost aprobate de catre conducere la data de 2 aprilie 2014 si semnate in numele acestora de catre:

Lucian Matescu
 Director General

Bogdan Geanta
 Director Financiar

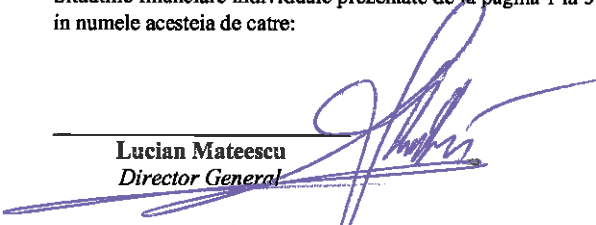
Notele cuprinse in paginile 9 - 51 sunt parte integranta a acestor situatii financiare individuale.



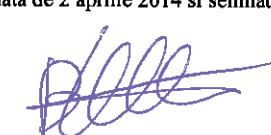
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
Situatia individuala a fluxurilor de trezorerie pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2013
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

	Nota	2013	2012
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare			
Pierdere perioada		(42.457.620)	(74.892.466)
Ajustari pentru:			
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor corporale	9	608.390	885.626
Cheltuiala cu amortizarea imobilizarilor necorporale	10	46.948	59.399
Pierderi din deprecierea imobilizarilor corporale, net	9, 25	5.986.115	-
Pierderi din deprecierea activelor financiare, net	25	5.086.125	6.599.369
Pierderi din cedarea imobilizarilor corporale	24	366.403	145.592
Pierderi din deprecierea stocurilor	25	13.194.041	14.673.701
Pierderi/ (reluarea pierderilor) din deprecierea creantelor comerciale si altor creante	25	(1.117.254)	403.197
Modificarea valorii juste a investitiilor imobiliare	11	(9.731.037)	37.220.889
Venit din impozitul pe profit amanat	26	(2.194.258)	(5.721.420)
Costuri de finantare		3.618.319	4.043.774
Venituri din dobanzi		(631.229)	(674.844)
Diferente de curs valutar		817.577	2.662.598
		(26.407.480)	(14.594.585)
Modificari in:			
Stocuri		14.557.396	20.347.840
Creante comerciale si alte creante		13.471.278	9.850.750
Datorii comerciale si alte datorii		(956.567)	(3.565.188)
Numerar generat din activitati de exploatare		664.627	12.038.817
Dobanzi platite		(3.703.428)	(3.884.150)
Numerar net din activitati de exploatare		(3.038.801)	8.154.667
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii			
Achizitii de imobilizari corporale	9	(317.415)	(396.907)
Achizitii de imobilizari necorporale	10	(15.625)	-
Achizitii de active financiare		(828.730)	-
Incasari din vanzarea activelor financiare		-	4.594.677
Incasari din vanzarea de investitiilor imobiliare		9.576.654	4.277.863
Dobanzi incasate		629.620	803.898
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale		4.583.526	619.766
Numerar net utilizat in activitati de investitii		13.628.010	9.899.297
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		3.031.442	(7.217.066)
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	14	1.581.101	8.915.228
Efectul variatiei cursului de schimb valutar asupra numerarului		(68.762)	(117.061)
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	14	4.543.781	1.581.101

Situatiile financiare individuale prezentate de la pagina 1 la 51 au fost aprobate de catre conducere la data de 2 aprilie 2014 si semnate in numele acesteia de catre:


Lucian Mateescu
Director General



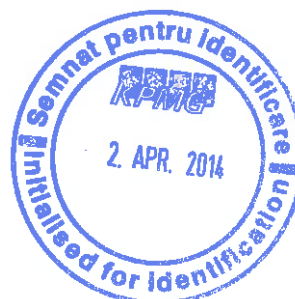

Bogdan Geanta
Director Financiar

Notele cuprinse in paginile 9 - 51 sunt parte integranta a acestor situatii financiare individuale.



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

Nota 1.	Entitatea care raporteaza	9
Nota 2.	Bazele intocmirii	9
Nota 3.	Moneda functionala si de prezentare.....	10
Nota 4.	Utilizarea estimarilor si rationamentelor profesionale.....	11
Nota 5.	Bazele evaluarii.....	12
Nota 6.	Modificari in politicile contabile.....	12
Nota 7.	Politici contabile semnificative	14
Nota 8.	Noi standarde si interpretari care nu au fost inca adoptate de Societate ¹	24
Nota 9.	Imobilizari corporale.....	26
Nota 10.	Imobilizari necorporale	28
Nota 11.	Investitii imobiliare	28
Nota 12.	Active financiare	29
Nota 13.	Stocuri	31
Nota 14.	Creante comerciale si alte creante	31
Nota 15.	Numerar si echivalente de numerar	32
Nota 16.	Capital social	33
Nota 17.	Imprumuturi	33
Nota 18.	Datorii comerciale si alte datorii	35
Nota 19.	Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	36
Nota 20.	Cheltuieli privind consumabilele.....	36
Nota 21.	Servicii prestate de terti	36
Nota 22.	Cheltuieli cu beneficiile angajatilor.....	37
Nota 23.	Alte venituri operationale.....	37
Nota 24.	Alte cheltuieli operationale	37
Nota 25.	Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare	37
Nota 26.	Impozite	38
Nota 27.	Instrumente financiare - Valori juste si gestionarea riscului	40
Nota 28.	Leasing operational	45
Nota 29.	Angajamente de capital	46
Nota 30.	Active si datorii contingente.....	46
Nota 31.	Partile afiliate	49
Nota 32.	Rezultatul pe actiune.....	51
Nota 33.	Evenimente ulterioare	51



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 16.

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

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

In ultimii 20 de ani Impact Developer & Contractor a finalizat 16 proiecte mici si mijlocii, care au cuprins peste 2.500 de locuinte si peste 25.000 metri patrati de spatii de birouri si comerciale. La 31 decembrie 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 individuale au fost intocmite in conformitate cu cerintele Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1286/2012 pentru aprobarea standardelor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara (in continuare "IFRS"), aplicabile societatilor ale caror titluri sunt tranzactionate pe o piata reglementata si cu modificarile ulterioare.

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

Ipoteze de baza

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

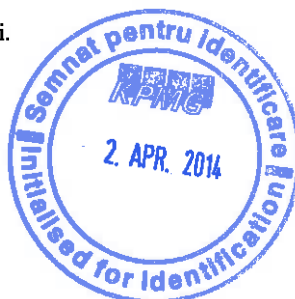
a) Continuitatea activitatii

Prezentele situatii financiare individuale au fost intocmite in baza ipotezei continuitatii activitatii, care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 Societatea a inregistrat o pierdere de 42.457.620 lei (2012: 74.892.466 lei). Cu toate acestea, activele circulante ale Societatii depasesc datoriile pe termen scurt ale acesteia cu 69.064.251 lei (2012: cu 80.930.990 lei).

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

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

- Vanzarea caselor si apartamentelor deja finalizate;
- Vanzarea terenurilor detinute in vederea aprecierii valorii, daca se identifica oportunitati de vanzare la nivelul asteptarilor;
- Dezvoltarea fazei a doua a proiectului Greenfield din Bucuresti si identificarea de clienti pentru apartamentele si casele dezvoltate;
- Dezvoltarea de noi proiecte rezidentiale in Bucuresti si in imprejurimi.



Ca urmare a implementarii strategiei initiale in 2014, conducerea Societatii estimeaza primele rezultate semnificative in 2015, cand se estimeaza o crestere de aproximativ 3 ori a veniturilor operationale, prin comparatie cu 2013, urmand ca pana la finalul anului 2018 Societatea sa realizeze venituri operationale de 50 milioane EURO.

In ceea ce priveste EBITDA, conducerea Societatii estimeaza o evolutie incurajatoare, care va permite recuperarea pierderilor din anii financiari precedenti. Astfel, conducerea estimeaza o crestere continua si sustinuta anual, urmand ca in anul financiar 2018 Societatea sa obtina o valoare a EBITDA de 22,5 milioane EURO.

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

b) Contabilitatea de angajamente

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

Caracteristici calitative fundamentale ale informatiilor financiare

Informatiile prezentate in situatiile financiare individuale pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 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 individuale s-a tinut seama de:

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

Principiul prevalentei economicului asupra juridicului

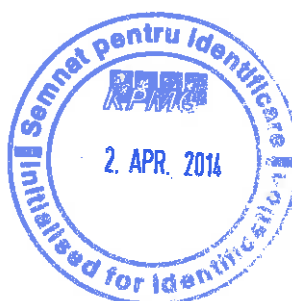
Informatiile prezentate in situatiile financiare individuale reflecta realitatea economica a evenimentelor si tranzactiilor, nu numai forma lor juridica.

Principiul necompensarii

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

Nota 3. Moneda functionala si de prezentare

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



Nota 4. Utilizarea estimarilor si rationamentelor profesionale

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

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

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

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

Nota 11 – clasificarea proprietatilor rezidentiale intre investitii imobiliare si stocuri

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

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

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

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

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

Evaluarea la valoarea justa

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

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

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

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

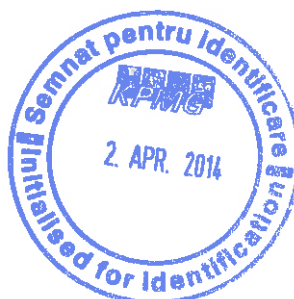
Societatea recunoaste transferurile intre nivele ale ierarhiei valorii juste la sfarsitul perioadei de raportare, in care modificarea a avut loc.

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

Nota 9 – Imobilizari corporale

Nota 11 – Investitii imobiliare

Nota 27(a) – Instrumente financiare



Nota 5. Bazele evaluarii

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

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

Nota 6. Modificari in politicile contabile

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

Incepand cu 1 ianuarie 2013 Societatea 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 (2011)* (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. Societatea nu se asteapta ca aceste Amendamente sa impactiveze semnificativ situatiile financiare individuale, intrucat compensarile efectuate nu sunt contingente aparitiei unui eveniment viitor.

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

Societatea 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.

Societatea nu se asteapta ca aceste Amendamente sa impactiveze semnificativ situatiile financiare individuale, 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. 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, inclusiv IFRS 7. Ca urmare, Societatea a inclus prezentari de informatii suplimentare in acest sens (vezi Notele 9, 11 si 27).

In conformitate cu dispozitiile tranzitorii ale IFRS 13, Societatea 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 Societatii.

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

Ca urmare a amendamentelor la IAS 1, Societatea a modificat prezentarea elementelor rezultatului global in situatia individuala 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)

Societatea 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 deprecieri este recunoscuta. In anul 2013, Amendamentele nu sunt relevante pentru situatiile financiare individuale ale Societatii, intrucat pierderile din deprecieri au fost recunoscute in baza valorii de utilizare (vezi Nota 9).

(f) Beneficiile angajatilor (2011) (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 individuala 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 individuale ale Societatii, intrucat Societatea nu are niciun plan de beneficii definit, pentru care aceste Amendamente a fie relevante.

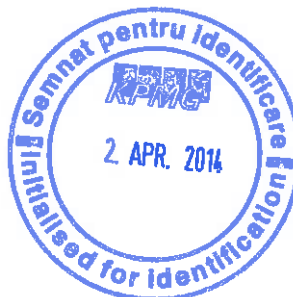
Reclasificari

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

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

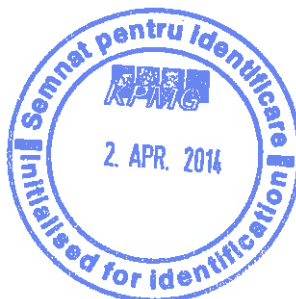


Nota 7. Politici contabile semnificative

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

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

(a)	Moneda straina	15
(b)	Instrumente financiare	15
(c)	Imobilizari corporale	16
(d)	Imobilizari necorporale	18
(e)	Investitii imobiliare	18
(f)	Stocuri	18
(g)	Depreciere	19
(h)	Beneficiile angajatilor	21
(i)	Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	21
(j)	Leasing	21
(k)	Venituri	22
(l)	Castig din vanzarea investitiilor imobiliare	22
(m)	Venituri si cheltuieli financiare	23
(n)	Impozit	23



(a) Moneda straina

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

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

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

(b) Instrumente financiare

(i) Instrumente financiare nederivate

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

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

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

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

Imprumuturi acordate, creante comerciale si alte creante

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

Numerar si echivalente de numerar

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

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

Active financiare disponibile pentru vanzare

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

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



(ii) Datorii financiare nederivate

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

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

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

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

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

(iii) Capitalul social

Actiuni ordinare

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

Rascumpararea si reemiterea capitalului social (actiuni de trezorerie)

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

Dividende

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

(c) Imobilizari corporale

(i) Recunoastere si evaluare

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

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

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

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

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

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



(ii) *Reclasificarea ca investitii imobiliare*

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

(iii) *Cheltuieli ulterioare*

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

(iv) *Amortizarea imobilizarilor corporale*

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

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

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

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

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

(i) *Reevaluare*

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

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

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

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

Rezerva din reevaluare, inclusa in capitalurile proprii, 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 individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global.



(d) Imobilizari necorporale

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

(i) Cheltuieli ulterioare

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

(ii) Amortizarea imobilizarilor necorporale

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

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

(e) Investitii imobiliare

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

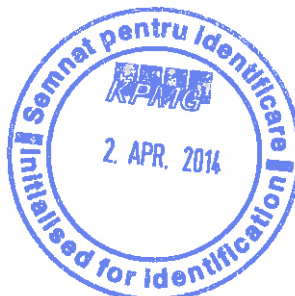
Costul include cheltuieli care pot fi atribuite direct achizitiei investitiilor imobiliare. Costul investitiilor imobiliare realizate in regie proprie include costul materialelor si forta de munca directa, plus alte costuri direct atribuibile aducerii investitiilor imobiliare la o stare de functionare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

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

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

(f) Stocuri

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



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

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

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

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

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

(g) Depreciere

(i) Active financiare nederivate

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

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

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

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

Active financiare evaluate la costul amortizat

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

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

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

Active financiare disponibile pentru vanzare

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



(ii) Active nefinanciare

Valorile contabile ale activelor nefinanciare ale Societatii, altele decat investitiile imobiliare, stocurile, 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 Societatii, sau astfel de modificari se vor produce in viitorul apropiat asupra mediului tehnologic, comercial, economic sau juridic in care Societatea isi desfasoara activitatea sau pe piata careia ii este dedicat activul.
- ratele dobanzilor pe piata sau alte rate de piata ale rentabilitatii investitiilor au crescut in timpul perioadei, fiind probabil ca aceste cresteri sa afecteze rata de actualizare utilizata la calculul valorii de utilizare a unui activ si sa duca la scaderea valorii recuperabile a activului in mod semnificativ.
- valoarea contabila a activelor nete ale Societatii este superioara capitalizarii sale de piata.

Surse interne de informatii

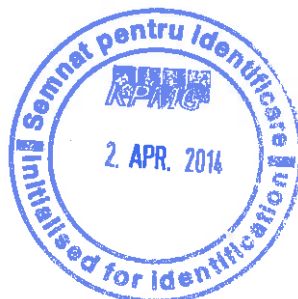
- exista probe ale uzurii fizice sau morale a unui activ.
- pe parcursul perioadei au avut loc modificari semnificative, cu un efect negativ asupra Societatii, sau se preconizeaza ca astfel de modificari se vor produce in viitorul apropiat, in functie de gradul sau de modul in care activul este utilizat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

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

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

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

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



(h) Beneficiile angajatilor

(i) Beneficii pe termen scurt

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

(ii) Contributii

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

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

(i) Provizioane pentru riscuri si cheltuieli

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

(j) Leasing

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

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

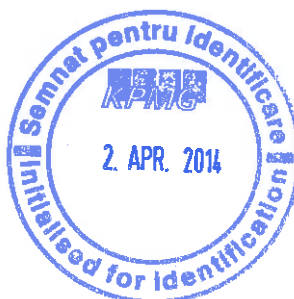
- indeplinirea termenilor aranjamentului depinde de utilizarea unui anumit activ; si
- aranjamentul transfera dreptul de a utiliza activul.

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

(ii) Plati de leasing

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

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



(k) Venituri

(i) Venituri din vanzare de stocuri de proprietati rezidentiale

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

Vanzarile cu plata in rate

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

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

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

(ii) Venituri din chirii

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

(iii) Venituri din prestarea serviciilor

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

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

(iv) Venituri din refacturarea de utilitati

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

(l) Castig din vanzarea investitiilor imobiliare

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

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



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

(m) Venituri si cheltuieli financiare

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

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

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

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

(n) Impozit

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

(i) Impozitul curent

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

(ii) Impozitul amanat

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

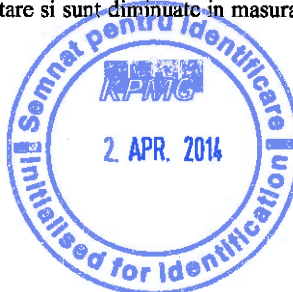
- recunoasterea initiala a activelor si datoriilor provenite din tranzactii care nu sunt combinari de intreprinderi si care nu afecteaza profitul sau pierderea contabil(a) sau fiscal(a);
- diferente provenind din investitii in filiale, asociati sau entitati controlate in comun, in masura in care Societatea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

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

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

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

O creanta cu impozitul amanat este recunoscuta pentru pierderi fiscale neutilizate, creditele fiscale si diferentele temporare deductibile, numai in masura in care este probabila realizarea de profituri viitoare care 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, Societatea ia in considerare impactul pozitiiilor fiscale incerte si posibilitatea aparitiei taxelor si dobanzilor suplimentare. Aceasta evaluare se bazeaza pe estimari si ipoteze si poate implica o serie de rationamente cu privire la evenimentele viitoare. Informatii noi pot deveni disponibile, determinand astfel Societatea sa isi modifice rationamentul in ceea 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 Societate¹

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 individuale. Standardele care ar putea fi relevante pentru Societate sunt prezentate mai jos. Societatea nu intentioneaza sa adopte aceste standarde mai devreme.

(a) IFRS 10 Situatii financiare individuale, 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, Societatea ar putea fi nevoita sa modifice concluzia privind consolidarea entitatilor in care a investit, ceea ce ar determina modificarea modului de contabilizare actual pentru aceste investitii.

Conform IFRS 11, structura asocierilor 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 Societatii 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 Societatii in respectivele active si datorii.

Interesul Societatii 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.

Societatea ar putea fi nevoita sa reclasifice asocierile in participatie, ceea ce ar putea determina modificarea modului de contabilizare actual pentru aceste interese.

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

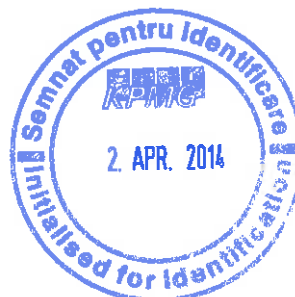
Aceste standarde intra in vigoare pentru perioade anuale care incep la 1 ianuarie 2014, fiind permisa aplicarea anticipata, cu conditia aplicarii simultane a lor, impreuna cu IAS 27 (2011) si IAS 28 (2011).

(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 asocieri in participatie, la valoare justa prin situatia individuala 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.

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



De asemenea, Amendamentele prevad cerinte aditionale de prezentare pentru entitatile de investitii.

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 individuale*. Societatea nu se asteapta ca IAS 27 (2011) sa impacteze material situatiile sale financiare individuale, intrucat nu rezulta intr-o modificare de politici contabile.

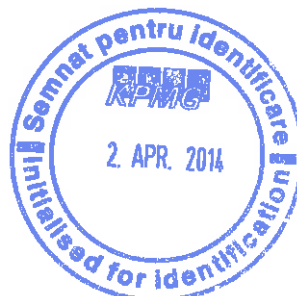
Aceste Amendamente intra in vigoare pentru perioade anuale care incep la 1 ianuarie 2014, fiind permisa aplicarea anticipata, cu conditia aplicarii simultane cu IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 si IAS 28 (2011).

(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).



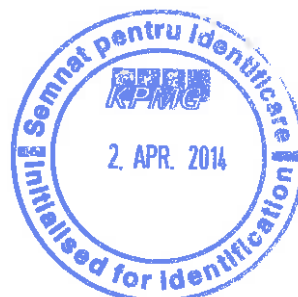
Nota 9. Imobilizari corporale

Reconcilierea valorii contabile a imobilizarilor corporale

	Terenuri si cladiri	Masini, echipamente si vehicule	Mobilier si instalatii	Total
Cost				
Sold la 1 ianuarie 2012	21.856.277	6.658.257	807.871	29.322.405
Achizitii	396.907	-	-	396.907
Vanzari/ casari	(912.851)	(3.406.163)	(277.916)	(4.596.930)
Cresteri/ (diminuari) din reevaluare	781.550	-	-	781.550
Sold la 31 decembrie 2012	22.121.883	3.252.094	529.955	25.903.932
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate				
Sold la 1 ianuarie 2012	1.713.146	5.670.611	681.977	8.065.734
Amortizarea in cursul anului	607.326	228.457	49.843	885.626
Amortizarea acumulata a activelor vandute/ casate	(265.754)	(3.299.197)	(266.621)	(3.831.572)
Sold la 31 decembrie 2012	2.054.718	2.599.871	465.199	5.119.788
Valori contabile				
la 1 ianuarie 2012	20.143.131	987.646	125.894	21.256.671
la 31 decembrie 2012	20.067.165	652.223	64.756	20.784.144
Cost				
Sold la 1 ianuarie 2013	22.121.883	3.252.094	529.955	25.903.932
Achizitii	-	59.103	258.312	317.415
Vanzari/ casari	(6.344.812)	(1.163.807)	(15.095)	(7.523.714)
Cresteri/ (diminuari) din reevaluare	19.063	-	-	19.063
Sold la 31 decembrie 2013	15.796.134	2.147.390	773.172	18.716.696
Amortizare cumulata si pierderi din depreciere cumulate				
Sold la 1 ianuarie 2013	2.054.718	2.599.871	465.199	5.119.788
Amortizarea in cursul anului	508.570	67.980	31.840	608.390
Pierderi din depreciere	8.414.207	-	-	8.414.207
Amortizarea acumulata a activelor vandute/ casate	(1.410.392)	(1.151.726)	(11.697)	(2.573.815)
Sold la 31 decembrie 2013	9.567.103	1.516.125	485.342	11.568.570
Valori contabile				
la 1 ianuarie 2013	20.067.165	652.223	64.756	20.784.144
la 31 decembrie 2013	6.229.031	631.265	287.830	7.148.126

Reevaluarea cladirilor si terenurilor

La 31 decembrie 2013, cladirile si terenurile Societatii au fost reevaluate de catre urmatoarii 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: acciasi evaluatori).



Ierarhia valorii juste

In baza datelor de intrare utilizate in tehnica de evaluare, valoarea justa a cladirilor si terenurilor in suma de 6.229.031 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 aferenta activelor vandute		(2.231.174)	(430.130)
Anularea rezervei din reevaluare aferenta 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

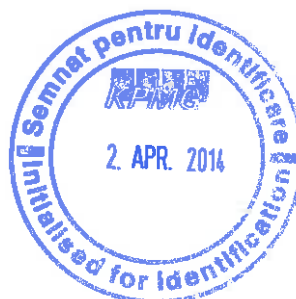
Rezervele din reevaluare sunt nedistribuibile pana la realizarea lor prin vanzarea/casarea imobilizarilor corporale la care se refera.

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 8.414.207 lei (2.428.092 lei fiind inregistrate prin diminuarea rezervei din reevaluare, iar 5.986.115 lei fiind trecute la cheltuieli prin rezultatul anului curent).

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

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



Nota 10. Imobilizari necorporale

Reconcilierea valorii contabile

	Programe informative	Alte imobilizari necorporale	Total
Cost			
Sold la 1 ianuarie 2012	1.410.282	3.883	1.414.165
Sold la 31 decembrie 2012	1.410.282	3.883	1.414.165
Amortizare cumulata si pierderi din deprecieri cumulate			
Sold la 1 ianuarie 2012	1.304.632	971	1.305.603
Amortizarea in cursul anului	58.105	1.294	59.399
Sold la 31 decembrie 2012	1.362.737	2.265	1.365.002
Valori contabile			
la 1 ianuarie 2012	105.650	2.912	108.562
la 31 decembrie 2012	47.545	1.618	49.163
Cost			
Sold la 1 ianuarie 2013	1.410.282	3.883	1.414.165
Achizitii	15.625	-	15.625
Sold la 31 decembrie 2013	1.425.907	3.883	1.429.790
Amortizare cumulata si pierderi din deprecieri cumulate			
Sold la 1 ianuarie 2013	1.362.737	2.265	1.365.002
Amortizarea in cursul anului	45.654	1.294	46.948
Sold la 31 decembrie 2013	1.408.391	3.559	1.411.950
Valori contabile			
la 1 ianuarie 2013	47.545	1.618	49.163
la 31 decembrie 2013	17.516	324	17.840

Nota 11. Investitii imobiliare

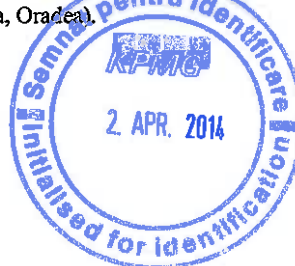
Reconcilierea valorii contabile a investitiilor imobilizate

	2013	2012
Sold la 1 ianuarie	230.508.536	262.617.086
Transfer din/ in stocuri, net	-	9.390.202
Vanzari	(9.576.654)	(4.277.863)
Modificari in valoarea justa	9.731.037	(37.220.889)
Sold la 31 decembrie	230.662.919	230.508.536

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

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

Terenurile detinute in vederea aprecierii valorii, in suma de 214.973.314 lei la 31 decembrie 2013 (2012: 204.520.058 lei), au o suprafata totala de 734.487 mp (neschimbata in cursul anului curent) si reprezinta 93% din investitiile imobiliare in sold (2012: 89%). Aceste terenuri sunt localizate in Bucuresti (658.925 mp) si in tara (Constanta, Oradea).



Criteriile de clasificare a proprietatilor rezidentiale

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

Evaluarea valorii juste

La 31 decembrie 2013, investitiile imobiliare ale Societatii au fost evaluate 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 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%).

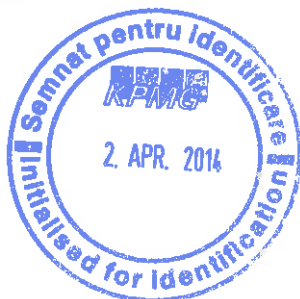
La 31 decembrie 2012 reevaluarea a fost efectuata prin aceeasi tehnica de evaluare.

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
Active financiare disponibile pentru vanzare		
Investitii in parti afiliate	26.062.720	25.233.970
Deprecierea investitiilor in parti afiliate	(11.685.494)	(6.599.369)
Alte active financiare	-	30
	14.377.226	18.634.631



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

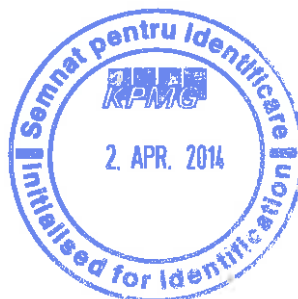
Societatea detine investitii in urmatoarele parti afiliate:

31 decembrie 2013				
	Drept de proprietate	Valoarea bruta	Depreciere	Valoarea contabila
Clearline Development and Management SRL	100,00%	22.400.000	(8.022.744)	14.377.266
Millenium Consult Invest 2002 SRL	45,00%	2.329.020	(2.329.020)	-
Actual Invest House SRL	6,23%	504.950	(504.950)	-
Destiny Wheel SRL	99,99%	828.750	(828.750)	-
		26.062.720	(11.685.494)	14.377.266

31 decembrie 2012				
	Drept de proprietate	Valoarea bruta	Depreciere	Valoarea contabila
Clearline Development and Management SRL	100,00%	22.400.000	(6.599.369)	15.800.631
Millenium Consult Invest 2002 SRL	45,00%	2.329.020	-	2.329.020
Actual Invest House SRL	6,23%	504.950	-	504.950
Destiny Wheel SRL				
		25.233.970	(6.599.369)	18.634.601

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

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



Nota 13. Stocuri

	31 decembrie 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	39.677.662	52.029.321
Ajustari pentru deprecierea rețetelor de utilitati si proprietati imobiliare in curs de executie	(10.615.983)	(2.890.284)
Proprietati imobiliare finalizate	44.459.662	48.824.118
Ajustari pentru deprecierea proprietati imobiliare finalizate	(14.002.768)	(10.133.891)
Avansuri pentru achizitia stocurilor	89.398	114.576
	86.415.696	114.167.133

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 29.061.679 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 49.139.037 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 30.456.894 lei la 31 decembrie 2013 (2012: 38.690.227 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 20.434.728 lei (2012: 24.820.600 lei). In anul 2013 pierderile din diminuarea valorii stocurilor pana la valoarea realizabila neta au fost in suma de 19.669.903 lei (2012: 14.797.529 lei). Reluarile pierderilor din diminuari de valoare au fost in suma de 6.475.862 lei (2012: 123.828 lei). Pierderile din diminuari de valoare si reluarile pierderilor din diminuari de valoare sunt prezentate pe baza neta si incluse in „Pierderi de valoare a activelor” din 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 urmatoarii 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	6.989.589	27.295.549
Ajustari pentru deprecierea creantelor comerciale	(1.733.608)	(1.622.000)	(3.355.608)
Creante in relatie cu parti afiliate	-	2.599.530	2.599.530
Ajustari pentru deprecierea creantelor in relatie cu parti afiliate	-	(1.128.838)	(1.128.838)
Creante in relatie cu alti debitori	2.043.562	875.954	2.919.516
Ajustari pentru deprecierea creantelor in relatie cu alti debitori	(792.628)	-	(792.628)
Creante cu bugetul	-	350.254	350.254
Creante privind dobanzile	-	2.302	2.302
Avansuri acordate furnizorilor	-	503.203	503.203
	19.823.286	8.569.994	28.393.280



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Note la situatiile financiare individuale 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	10.658.298	36.840.637
Ajustari pentru deprecierea creantelor comerciale	(2.235.300)	(910.363)	(3.145.663)
Creante in relatie cu parti afiliate	-	3.541.142	3.541.142
Ajustari pentru deprecierea creantelor in relatie cu parti afiliate	-	(1.155.838)	(1.155.838)
Creante in relatie cu alti debitori	3.023.553	1.380.735	4.404.288
Ajustari pentru deprecierea creantelor in relatie cu alti debitori	(1.419.733)	(673.094)	(2.092.827)
Creante de la Bugetul Statului	-	494.973	494.973
Creante privind dobanzile	-	693	693
Avansuri acordate furnizorilor	-	1.832.219	1.832.219
	25.550.859	15.168.765	40.719.624

Creantele comerciale de mai sus includ in principal creantele generate de contractele de vanzare in rate si creantele din penalitati facturate unui furnizor de servicii de constructii (Floreasca Construction) ca urmare a lucrarilor defectuoase prestate in suma de 8.205.266 lei la 31 decembrie 2013 si 31 decembrie 2012. Aceasta suma este in litigiu, dupa cum este descris in Nota 30.

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

La 31 decembrie 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 Societatii la riscurile de credit si de piata si informatiile referitoare la valoarea justa aferenta creantelor comerciale si altor creante este prezentata in Nota 27.

Dupa cum este descris in Nota 6, in cursul anului 2013, Societatea a modificat in situatia individuala 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 individuala 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 individuala 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	4.474.785	1.558.114
Numerar	68.996	22.987
	4.543.781	1.581.101

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

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



Nota 16. Capital social

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

	31 decembrie 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%
	197.866.574	100,00%	197.866.574	100,00%

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

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

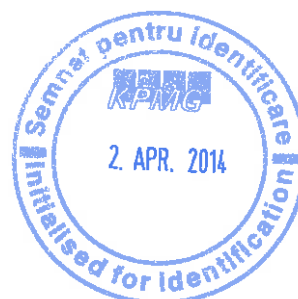
Dividende

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 Societatii, evaluate la cost amortizat. Pentru mai multe informatii cu privire la expunerea Societatii la riscul de rata a dobanzii, riscul valutar si riscul de lichiditate, a se vedea Nota 27.

	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
Datorii pe termen lung		
Imprumuturi bancare garantate	45.025.049	33.502.849
	45.025.049	33.502.849
Datorii pe termen scurt		
Partea curenta a imprumuturilor bancare garantate	10.453.299	32.883.122
Imprumuturi de la actionari	4.036.230	-
Dobanzi aferente	118.229	206.358
	14.607.758	33.089.480
	59.632.807	66.592.329



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Note la situatiile financiare individuale 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	33.716.069	19.134.529	14.581.540
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>66.385.971</u>	<u>33.502.849</u>	<u>32.883.122</u>
Imprumuturi de la actionari						
Iacu 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>66.385.971</u>	<u>33.502.849</u>	<u>32.883.122</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				
Iacu Gheorghe	EUR	6%	2 septembrie 2014	1.125.000

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

In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2013, imprumuturile bancare garantate primite de la Piraeus Bank si Banca Romaneasca au fost restructurate, data maturitatii fiind amanata pentru 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):

	<u>31 decembrie 2013</u>	<u>31 decembrie 2012</u>
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, Societatea a modificat in situatia individuala 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 individuala 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 individuala a pozitiei financiare au fost reclassificate pentru a asigura consecventa prezentarii, rezultand in reclassificarea 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

	<u>31 decembrie 2013</u>	<u>31 decembrie 2012</u>
Datorii pe termen lung		
Garantii	1.772.993	1.598.960
	<u>1.772.993</u>	<u>1.598.960</u>
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	8.173.979	9.390.762
Avansuri primite de la clienti	1.168.877	559.313
Datorii cu bugetul	635.627	541.538
Datorii fata de personal	62.236	814.146
Venituri amanate	2.202.726	3.563.964
Garantii	316.352	1.584.284
Datorii in relatie cu parti afiliate	717.544	112.532
Datorii privind dividendele	-	46.367
Alte datorii	40.654	183.155
	<u>13.317.995</u>	<u>16.796.061</u>
	<u>15.090.988</u>	<u>18.395.021</u>

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

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

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

Dupa cum este descris in Nota 17, Societatea a modificat in situatia individuala a pozitiei financiare clasificarea unor datorii pentru a reflecta mai adecvat clasificarea acestor datorii.



Nota 19. Provizioane pentru riscuri si cheltuieli

	Provizioane pentru litigii	Alte provizioane	Total
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, Societatea 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 30. Restul provizionului pentru litigii din sold la 31 decembrie 2013 se refera la alte litigii, ne semnificative individual, in care Conducerea Societatii considera ca exista un risc de a nu fi solutionate in favoarea Societatii.

Dupa cum este descris in Nota 14, in cursul anului 2013, Societatea a modificat in situatia individuala 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 individuala 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

	2013	2012
Consumabile	541.700	880.903
Obiecte de mica valoare	1.065.230	629.653
Combustibil	85.504	-
	1.692.434	1.510.556

Nota 21. Servicii prestate de terti

	2013	2012
Cheltuieli de constructie si servicii conexe de consultanta	2.554.442	870.485
Cheltuieli de consultant	2.197.301	1.206.011
Cheltuieli de protocol, marketing si publicitate	1.080.818	535.369
Comisioane bancare	523.716	482.107
Cheltuieli de transport a bunurilor si angajatilor	276.838	189.515
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	144.354	218.060
Alte servicii prestate de terti	1.658.532	2.775.553
	8.932.056	7.001.256

Cheltuielile de consultanta includ servicii profesionale de audit, consultanta legala si notariala, servicii evaluare. Serviciile de audit pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 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 Societatea intentioneaza sa le demareze in viitor. Alte servicii prestate de terti includ in principal servicii racordare utilitati, servicii de inchiriere masini si altele.



Nota 22. Cheltuieli cu beneficiile angajatilor

	2013	2012
Cheltuieli cu salariile	1.506.345	927.820
Cheltuieli cu contributiile la asigurarile sociale obligatorii	571.675	364.012
Cheltuieli cu personalul pe baza de contract	585.967	395.292
	2.663.987	1.687.124

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

Nota 23. Alte venituri operationale

	2013	2012
Venituri din penalitati	694.422	602.380
Castig din vanzarea imobilizarilor financiare	-	41.638
Venituri din vanzarea produselor secundare	34.524	278.813
Alte venituri operationale	326.775	594.840
	1.055.721	1.517.671

Nota 24. Alte cheltuieli operationale

	Nota	2013	2012
Cheltuieli cu amenzi si penalitati		8.650.791	2.111.418
Cheltuieli cu taxe locale		2.500.587	2.008.220
Provizion pentru riscuri si cheltuieli, net		2.385.881	(1.663)
Cheltuieli cu chiriile	28	2.066.259	2.255.362
Cheltuieli de mentenanta si intretinere		406.557	316.877
Pierderi din cedarea imobilizarilor corporale, net		366.373	145.592
(Venituri)/ cheltuieli din casarea datoriilor/ creantelor, net	27	360.881	(5.506)
Pierderi din cedarea activelor financiare, net		8.250	95.130
Alte cheltuieli operationale		420.282	5.741
		17.165.861	6.931.171

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

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

	Nota	2013	2012
(Castig) / Pierdere din deprecierea creantelor comerciale si altor creante, net	27	(1.117.254)	403.197
Pierderi din deprecierea imobilizarilor corporale, net	9	5.986.115	1.299.500
Pierderi din deprecierea activelor financiare, net		5.086.125	6.599.369
Pierderi din deprecierea stocurilor, net		13.194.041	14.673.701
		23.149.027	22.975.767



Nota 26. Impozite

Impozite recunoscute in contul de profit si pierdere

	2013	2012
Venit din impozitul pe profit amanat	2.194.258	5.721.420
Impozit pe profit	2.194.258	5.721.420

Reconcilierea cotei de impozitare efective

		2013		2012
Pierdere inainte de impozitare		(44.651.878)		(80.613.886)
Impozitul pe profit calculat utilizand cota de impozitare locala a entitatii	16%	7.144.300	16%	12.898.222
Cheltuieli si ajustari nedeductibile	-15%%	(6.884.755)	-13%	(10.758.971)
Diferente temporare	5%	2.194.258	7%	5.721.420
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%	115.556	2%	1.310.951
	-5%	2.194.258	-7%	5.721.420

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	57.445.245	54.926.456
	57.445.245	54.926.456

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



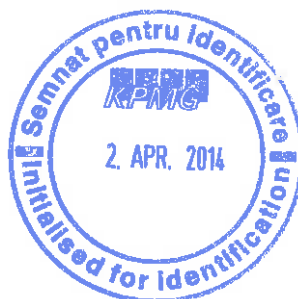
IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Note la situatiile financiare individuale intocmite la 31 decembrie 2013
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

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	(1.381.094)	(220.975)	2.042.075	326.732
Investitii imobiliare	97.468.544	15.594.967	91.312.700	14.610.032
Active financiare	(5.086.125)	(813.780)	-	-
Creante comerciale si alte creante	(4.156.700)	(665.072)	-	-
Stocuri	(6.437.781)	(1.030.045)	1.864.769	298.363
	80.406.844	12.865.095	95.219.544	15.235.127

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	326.732	(371.933)	(175.774)	(220.975)	220.975	-
Investitii imobiliare	14.610.032	984.935	-	15.594.967	-	15.594.967
Active financiare	-	(813.780)	-	(813.780)	813.780	-
Creante comerciale si alte creante	-	(665.072)	-	(665.072)	665.072	-
Stocuri	298.363	(1.328.408)	-	(1.030.045)	1.030.045	-
(Creante)/ datorii fiscale nete	15.235.127	(2.194.258)	(175.774)	12.865.095	2.729.872	15.594.967
2012						
Imobilizari corporale	(519.675)	640.293	206.114	326.732	-	326.732
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	20.750.433	(5.721.420)	206.114	15.235.127	-	15.235.127



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	28.393.280	28.393.280	40.719.624
Numerar si echivalente de numerar	15	4.543.781	1.581.101	40.719.624
		<u>32.937.061</u>	<u>42.300.725</u>	
Datorii financiare nefiind evaluate la valoarea justa				
Imprumuturi	17	59.632.807	60.909.786	66.592.329
Datorii comerciale si alte creante	18	15.090.988	18.395.021	65.406.524
		<u>74.723.795</u>	<u>84.987.350</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

Societatea este expus la urmatoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

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

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

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

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

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



Riscul de credit

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

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

	Nota	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
Creante comerciale si alte creante	14	28.393.280	40.719.624
Numerar si echivalente de numerar	15	4.543.781	1.581.101
		32.937.061	42.300.725

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	28.393.280	40.719.624
	28.393.280	40.719.624

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	384.109	(14.983)	369.126	568.356	(19.045)	549.311
Restante mai mari de un an	11.499.564	(1.745.762)	9.753.802	14.862.831	(2.219.033)	12.643.798
	32.514.516	(4.121.236)	28.393.280	45.958.114	(5.238.490)	40.719.624



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA
 Note la situatiile financiare individuale 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	1.197.885
Sold la 31 decembrie 2012	5.238.490
Sold la 1 ianuarie 2013	5.238.490
Reluati ale pierderilor din depreciere	(5.273.953)
Pierderi din depreciere recunoscute	4.156.699
Sold la 31 decembrie 2013	4.121.236

Partea ramasa din pierderile din depreciere la 31 decembrie 2013 este aferenta unui numar de clienti care au indicat ca nu se anticipeaza ca vor avea capacitatea sa achite sumele datorate in principal din cauza conditiilor economice.

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

Numerar si echivalente de numerar

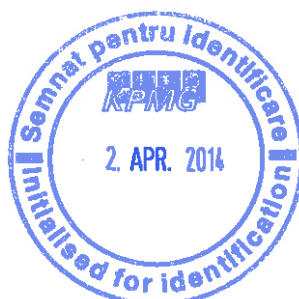
La 31 decembrie 2013, Societatea a detinut numerar si echivalente de numerar in suma de 4.543.781 lei (31 decembrie 2012: 1.581.101 lei), reprezentand expunerea maxima la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul si echivalentele de numerar sunt mentinute cu banci si institutii financiare din Romania.

Riscul de lichiditate

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

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

		Fluxurile 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	15.090.988	15.090.988	15.090.988	-	-	-	-
	<u>74.723.795</u>	<u>78.583.898</u>	<u>17.597.582</u>	<u>3.523.145</u>	<u>7.871.046</u>	<u>15.948.186</u>	<u>33.643.939</u>
31 decembrie 2012							
Imprumuturi	66.592.329	70.009.161	9.443.670	8.485.621	16.573.575	26.850.236	8.656.059
Datorii comerciale si alte datorii	18.395.021	18.395.021	18.395.021	-	-	-	-
	<u>84.987.350</u>	<u>88.404.182</u>	<u>27.838.691</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 Societatii sau valoarea instrumentelor financiare detinute. Obiectivul gestionarii riscului de piata este acela de a gestiona si controla expunerile la riscul de piata in cadrul unor parametri acceptabili si in acelasi timp de a optimiza rentabilitatea investitiilor.

Riscul valutar

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

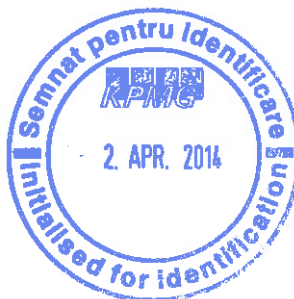
Rezumatul datelor cantitative prind expunerea Societatii la riscul valutar raportat conducerii Societatii in baza politicii de gestionare a riscului este urmatorul:

	EUR	USD	GBP	RON	Total
31 decembrie 2013					
Active monetare					
Creante comerciale si alte creante				28.393.280	28.393.280
Numerar si echivalente de numerar	1.218.188	294	-	3.325.299	4.543.781
	1.218.188	294	-	31.718.579	32.937.061
Datorii monetare					
Imprumuturi	59.632.807	-	-	-	59.632.807
Datorii comerciale si alte datorii	37.456	-	-	15.053.532	15.090.988
	59.670.263	-	-	15.053.532	74.723.795
Expunerea neta	(58.452.074)	294	-	16.665.047	(41.786.734)
31 decembrie 2012					
Active monetare					
Creante comerciale si alte creante				40.719.624	40.719.624
Numerar si echivalente de numerar	9.727	15.136	1.138	1.555.100	1.581.101
	9.727	15.136	1.138	42.274.724	42.300.725
Datorii monetare					
Imprumuturi	66.592.329	-	-	-	66.592.329
Datorii comerciale si alte datorii	96.278	-	-	18.298.743	18.395.021
	66.688.607	-	-	18.298.743	84.987.350
Expunerea neta	(66.678.880)	15.136	1.138	23.975.981	(42.686.625)

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

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

	31 decembrie 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 individuale intocmite la 31 decembrie 2013
(Toate sumele sunt exprimate in LEI, daca nu este indicat altfel)

Analiza de senzitivitate

O depreciere cu 10% a leului fata de urmatoarele monede straine la 31 decembrie 2013 si 31 decembrie 2012 ar fi crescut profitul cu sumele indicate mai jos. Aceasta analiza este bazata pe variatiile cursurilor de schimb valutar pe care Societatea le considera posibile in mod rezonabil la sfarsitul perioadei de raportate. Aceasta analiza presupune ca toate celelalte variabilele, in mod particular ratele de dobanda raman constante si se ignora orice impact al vanzarilor si achizitiilor preconizate. Analiza a fost realizata in acelasi mod pentru 2012, cu diferenta ca la acea data au fost utilizate alte variatii posibile in mod rezonabil ale cursurilor de schimb valutar, dupa cum este indicat mai jos.

	31 decembrie 2013				31 decembrie 2012			
	Valoare contabila	Efectul depreciarii	Efectul aprecierii	Valoare contabila	Efectul depreciarii	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	(66.678.880)	6.667.888	(6.667.888)		
GBP	-	-	-	1.138	(114)	114		
Impact	(58.451.781)	(5.845.178)	5.845.178	(66.662.606)	6.666.261	(6.666.261)		
Riscul de rata a dobanzii								
	31 decembrie 2013				31 decembrie 2012			
	Valoare contabila	Rata variabila	Rata fixa	Nepurtatoare de dobanda	Valoare contabila	Rata variabila	Rata fixa	Nepurtatoare de dobanda
Active monetare								
Creante comerciale si alte creante	28.393.280	-	-	28.393.280	40.719.624	-	-	40.719.624
Numerar si echivalente de numerar	4.543.781	-	2.856.219	1.687.562	1.581.101	-	1.274.063	307.038
	32.937.061	-	2.856.219	30.080.842	42.300.725	-	1.274.063	41.026.662
Datorii monetare								
Imprumuturi	59.632.807	55.515.853	4.116.954	-	66.592.329	66.592.329	-	-
Datorii comerciale si alte datorii	15.090.988	-	-	15.090.988	18.395.021	-	-	18.395.021
	74.723.795	55.515.853	4.116.954	15.090.988	84.987.350	66.592.329	-	18.395.021



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

	Valoare contabila	
	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
Instrumente cu rata fixa		
Active financiare	2.856.219	1.274.063
Datorii financiare	4.116.954	-
	<u>(1.260.735)</u>	<u>1.274.063</u>
Instrumente cu rata variabila		
Datorii financiare	55.515.853	66.592.329
	<u>(55.515.853)</u>	<u>(66.592.329)</u>

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

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

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

O modificare a ratelor de dobanda cu 100 puncte de baza la data raportarii ar fi determinat cresterea sau descresterea capitalurilor proprii si a profitului sau pierderii cu 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. Leasing operational

Leasing in calitate de locatar

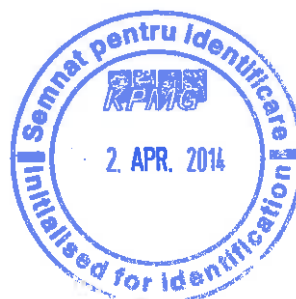
Societatea are inchiriat in leasing operational sediul social. Contractul de leasing este incheiat pana la 31 decembrie 2018, cu optiunea de reinnoire dupa aceasta data. Ratele de leasing sunt majorate in fiecare an pentru a reflecta nivelul chiriilor pe piata.

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

In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2013, o suma de 2.066.259 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: 2.255.362 lei).

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

	31 decembrie 2013	31 decembrie 2012
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

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

In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2013, o suma de 1.613.923 lei a fost recunoscuta ca venit din chirii (2012: 2.698.687 lei). Cheltuielile cu utilitatile aferente proprietatilor inchiriate sunt incluse in totalul cheltuielilor cu utilitatile aferente proprietatilor locuite, in suma totala de 3.262.874 lei in 2013 (2012: 3.428.395 lei). Aceste costuri au fost integral refacturate chirasilor si proprietarilor cu marja, Societatea 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 29. Angajamente de capital

La 31 decembrie 2013, Societatea nu are angajamente de capital.

Nota 30. Active si datorii contingente

Litigii

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

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

Avand in vedere informatiile existente, conducerea Societatii considera ca nu exista litigii in curs semnificative in care Societatea 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 individuale, instantele au dispus pregatirea unor expertize tehnice de urbanism prin care s-a determinat valoarea investitiilor efectuate de catre Societate si subsidiara sa. Pe baza primelor expertize efectuate, atat subsidiara Societatii, cat si Societatea, au inregistrat pierderi din depreciere a stocurilor pana la valorile stabilite prin expertizele deja efectuate, fara a inregistra active contingente.

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

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

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 individuale intrucat, in urma consultarilor cu avocatii Societatii, exista precedent juridic intr-o situatie similara, aplicarea caruia i-ar fi favorabila Societatii.

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

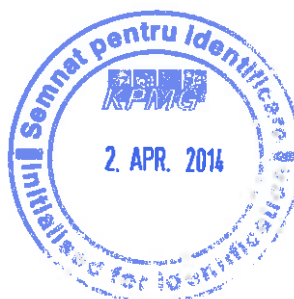
Dosarul 32874/3/2010 are ca obiect pretentiile Constructorului de la Societate pentru recuperarea unei sume de 9.138.140 lei reprezentand lucrari executate si neplatite (3.483.960 lei) si penalitati de intarziere aferente, calculate pana la data introducerii cererii (5.654.180 lei). Acest dosar este suspendat pana la solutionarea dosarului 23619/3/2009*. Societatea nu a considerat necesara provizionarea acestei sume in situatiile financiare individuale 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 individuale: 5.153.623 lei;
- sume a fi incasate de catre Societate sau compensate cu sumele de plata in cazul in care tabelul definitiv consolidat al creantelor ramane neschimbat: 13.442.674 lei, din care sume inregistrate si prezentate in aceste situatii financiare individuale: 8.205.266 lei (a se vedea Nota 14).

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



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

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

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

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

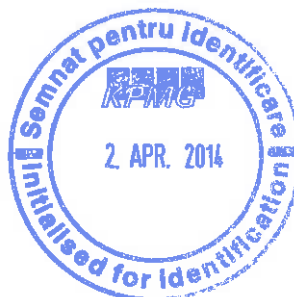
La solicitarea reclamantului, instanta a incuviintat contraexpertiza, cu trei experti, aceasta fiind inca nefinalizata la data aprobarii acestor situatii financiare individuale.

Conducerea Societatii, ca urmare a discutiilor purtate cu avocatii acesteia, a decis neinregistrarea niciunui provizion cu privire la aceasta cauza intrucat prima expertiza acceptata la dosar i-a fost favorabila Societatii. In plus, in cazul in care contraexpertiza nu va 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 Societatea are emise scrisori de garantie in valoare de 1.123.039 lei catre furnizori (31 decembrie 2012: 1.109.016 lei).



Nota 31. Partile afiliate

Actionari

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

Filiarele Societatii

Filiarele Societatii si natura activitatii acestora sunt dupa cum urmeaza:

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

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

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

Tranzactii cu parti afiliate

	Valoarea tranzactiilor pentru anul incheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
	2013	2012	2013	2012
Vanzare de bunuri si servicii				
Filiiale				
Actual Invest House	4.246	104.887	-	654
Intop Construction	-	2.400	-	14.830
Clearline Development and Management	8.150	7.220	993.155	1.955.000
Millenium Consult Invest	12.519	neaplicabil	364.940	neaplicabil
Destiny Wheel	6.000	neaplicabil	2.471	neaplicabil
	30.915	114.507	1.360.566	1.970.484
Entitati asociate				
Millenium Consult Invest	neaplicabil	19.349	neaplicabil	357.205
	-	19.349	-	357.205
Alte parti afiliate				
Bipact 1995	neaplicabil	11.957	neaplicabil	1.503
Hobbit Broker de Asigurare Reasigurare	neaplicabil	14.711	neaplicabil	56.112
Smart Fin International	2.701	8.046	-	-
Invest Imob	-	-	2.471	-
	2.701	34.714	2.471	57.615
	33.616	168.570	1.363.037	2.385.304



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

	Valoarea tranzactiilor pentru anul incheiat la 31 decembrie		Sold la 31 decembrie	
	2013	2012	2013	2012
Achizitii de bunuri si servicii				
Filiale				
Actual Invest House	8.228	435.022	400.287	26.160
Intop Construction	-	13.504	-	45
Clearline Development and Management	151	-	699	663
Millenium Consult Invest	247.459	neaplicabil	316.558	neaplicabil
Destiny Wheel	23.800	neaplicabil	-	neaplicabil
	279.638	448.526	717.544	26.868
Entitati asociate				
Millenium Consult Invest	neaplicabil	502	neaplicabil	51.964
	-	502	-	51.964
Alte parti afiliate				
Bipact 1995	neaplicabil	111.575	neaplicabil	33.700
Hobbit Broker de Asigurare Reasigurare	neaplicabil	-	neaplicabil	-
Smart Fin International	-	20.000	-	-
Invest Imob	-	-	-	-
	-	131.575	-	33.700
	279.638	580.603	717.544	112.532

	Sold la 31 decembrie	
	2013	2012
Imprumuturi acordate		
Filiale		
Clearline Development and Management	1.130.338	-
Provizion pentru deprecierea imprumutului catre Clearline Development and Management	(1.128.838)	-
Millenium Consult Invest	50.000	-
Intop Construction	-	1.128.838
Provizion pentru deprecierea imprumutului catre Intop Construction	-	(1.128.838)
	51.500	-
Alte parti afiliate		
Invest Imob	-	27.000
Provizion pentru deprecierea imprumutului catre Invest Imob	-	(27.000)
	51.500	-
Imprumuturi primite		
Actionari		
Iaciu Gheorghe	4.036.230	-
Dobanda aferenta	80.725	-
	4.116.955	-



Tranzactii cu personalul cheie de conducere

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

Nota 32. Rezultatul pe actiune

	2013	2012
Pierdere perioada	(42.020.208)	(74.892.466)
Numarul de actiuni ordinare la inceputul si sfarsitul perioadei	197.866.574	197.866.574
Rezultat de baza pe actiune (lei/ actiune)	(0,21)	(0,38)

Nota 33. Evenimente ulterioare

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

