



Nr. J749/27.04.2010

**Raportul anual**  
**- Exercițiul financiar 2009 -**  
Data raportului 27.04.2010

**Denumirea societății:** S.C. “IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR ” S.A. („IMPACT” sau „Societatea”)

**Înmatriculare la Oficiul Registrului Comertului:** J23/1927/2006.

**Cod de Inregistrare fiscala :** RO1553483

**Sediul :** Sos. Pipera Tunari, nr. 4C, Centrul de Afaceri Construdava, etaj. 6-7, Voluntari, Judetul Ilfov

**Telefon :** 021/ 230.75.70/71/72, fax : 021/230.75.81/82/83

**Capital social subscris si varsat:** 200.000.000 RON

**Piata reglementata** pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: Bursa de Valori București, Categoria I

## 1. Analiza activitatii Societății.

Impact a desfășurat in anul 2009, ca activitate principala activitatea de „Dezvoltare (promovare) imobiliara”, corespunzător codului CAEN 7011.

Societatea a fost infiintata in anul 1991, prin Sentinta civila nr. 137/26.02.1991, pronuntata de Judecatoria Sectorului 1 Bucuresti.

Capitalul social al societatii nu s-a majorat in anul 2009, fiind in valoare de 200.000.000RON.

Compania, care a introdus conceptul de “ansamblu rezidential” în Romania, a dezvoltat până acum în 5 orașe 16 zone rezidențiale pentru mai mult de 2.000 de familii. Portofoliul este completat cu 25.000 de metri pătrați de birouri și spații comerciale, precum și de servicii de administrare complexe.

In anul 2009 a inceput sa fie simtita si in Romania criza economica alimentata de accesul tot mai dificil la obtinerea finantarii. Scaderea PIB-ului a fost datorata in principal scaderii cererii de pe piata interna, ceea ce a condus la un fenomen in lant: reducerea investitiilor, a consumului si scaderea cererii de pe piata interna odata cu adancirea recesiunii economice la nivel global.

In aceste conditii, IMPACT s-a adaptat rapid la noile conditii de piata si la incertitudinea indusa de durata recesiunii din Romania prin masuri de:

- (i) reducere a costurilor fixe inca din trimestrul I prin reducerea spatiilor de birouri ocupate si a personalului companiei;
- (ii) scadere a ratei datoriei la circa 34% din valoarea activelor in 2009 fata de 50% in anul 2008;
- (iii) re-design al unitatilor de locuit prin masuri de modificare a proiectelor viitoare cat si a proiectelor in curs de executie, pentru a raspunde cat mai bine noilor cerine din piata
- (iv) regandirea etapelor in cadrul 'master planurilor' proiectelor mari pentru a nu bloca resurse financiare. Datorita acestei reactii rapide, Impact a conservat resursele si a crescut volumul de contractare.

## 2. Elemente de evaluare generala a societatii :

Nr. Crt.	Indicator	Valoare	U.M.
a.	Profit brut	497.372	RON
b.	Cifra de afaceri	54.233.682	RON
c.	Export	-	
d.	Costuri (cheltuieli totale)	78.149.970	RON
e.	Cotă de piață București	10%	%
f.	Lichiditate ( numerar la sfarsitul perioadei)	14.401.649	RON

Datorita schimbarilor care s-au inregistrat pe piata imobiliara in ultimii doi ani, in anul 2009 Impact a intervenit cu anumite modificari in activitatea operationala. Desi veniturile potentialilor clienti au fost in scadere, asteptarile lor au crescut in ceea ce priveste calitatea habitatului. Pe langa faptul ca in situatia achizitionarii unui apartament, potentialii clienti au luat in calcul inclusiv solutiile de achizitie nebancaire, preferand solutiile de sprijin din partea dezvoltatorului, acestia si-au impus si elemente stricte care raspund noilor valori sociale si cerintelor mai sofisticate de habitat, precum: scoala cu predare in limba engleza, terenuri de sport, gradinita cu orar prelungit, magazin cu produse bio, gradini ecologice, parc-pepiniera, locuri diversificate de joaca si chiar biserica cu spatii dedicate socializarii.

Un al punct important a fost si reducerea suprafetei pentru o parte din apartamentele oferite. Luand in calcul toate acestea, IMPACT a decis reproiectarea ansamblului Quartz, punand la dispozitia potentialilor clienti apartamente cu suprafete reconfigurabile cuprinse intre 40 si 200 metri patrati. Astfel, beneficiarii pot alege doar marimea suprafetei ce corespunde posibilitatilor lor financiare, dupa care asistati de arhitectii IMPACT, configureaza pe cateva perimetre adecvate asezarea peretilor, astfel incat sa se obtina numarul de camere dorit. Noul concept de "Case Kaleidoscop" a fost implementat pe o suprafata de peste 20.000 mp in bloculete cu un regim de inaltime de P+2 si P+3, amplasate in ansamblul Greenfield. Aceeasi regandire de spatiu a fost aplicata si pentru amenajarea gradinitei din proiectul din Bucuresti (ansamblul Greenfield) si in cel din Ploiesti (ansamblul Roua).

## 3. Evolutia vanzarilor in perioada –2008-2009

Reprezentantii IMPACT au reusit sa semneze 176 de contracte in anul 2009, fata de 122 contracte semnate in anul 2008 (o crestere cu 44%). Pe langa unitatile locative contractate la sfarsitul anului 2009 erau semnate inca 25 de rezervari pentru apartamentele din cadrul ansamblului Greenfield. Din cele 176 de unitati, 124 au fost contractate cu plata integrala si cu plata in rate, iar restul de 52 de unitati rezidentiale au fost inchiriate fie cu chirie simpla, fie prin contract Call-buy.

In anul 2009 au fost adaugate noi solutii financiare adaptate special pentru strategia de vanzare a produselor dezvoltate de IMPACT si in concordanta cu conditiile pietei.

**1.PAY ALL** – Plata integrala cu reduceri intre 1% si 4%.

**2.PIECE BY PIECE** – “Piece by Piece 18” sau “Piece by Piece 24”, adica plata in rate de la 18 pana la 24 de luni si achitarea unui avans de 30% din valoarea apartamentului sau 25% pentru o casa.

**3.FIND-L** – sistem de rate la dezvoltator pe 6 ani cu avans de 25%, iar diferenta se plateste in 72 de transe lunare fixe.

**4.BRIDGE** – se achita un avans de 25% din valoarea totala a locuintei, diferenta de 25% se plateste in 48 de transe lunare fixe, iar restul sumei (50%) se achita peste 48 de luni.

5. *CALL BUY* – inchiriere cu optiune de cumparare cu discount. Se achita o garantie initiala incepand de la 4600 euro si o chirie pentru 9-48 de luni.

#### 4. Aspecte legate de angajatii/personalul societatii comerciale

Societatea are la sfarsitul anului 2009 un număr de 89 angajați. Componenta personalului este indicată în tabelul de mai jos:

Nivel studii	Nr. personal
Resurse umane	4
Administrativ	8
Constructii si proiect management	19
Design si dezvoltare produs	5
Juridic	11
Calitate	4
Financiar si Dezvoltare	20
Vanzari si Marketing	17
IT	1

În Societate nu este constituit vreun sindicat.

Raporturile dintre management și angajați sun reglementate de Contractele individuale de muncă și de fișele postului.

#### 5. Impactul activitatii de baza a societatii asupra mediului inconjurator prezinta urmatoarele aspecte:

In vederea recertificarii, Sistemul de Management Integrat (Calitate-Mediu-Sanatate si Securitate Ocupationala) implementat in organizatie a fost auditat si evaluat in luna septembrie 2008, de catre o echipa de auditori ai organismului de certificare SRAC.

In cadrul acestui audit a fost evaluat modul în care S.C. Impact Developer&Contractor S.A. respectă cerințele pentru sistemul de management integrat, astfel încât să se asigure de realizarea consecventă a performanțelor calitate, mediu, sănătate și securitate ocupațională, conforme cu cerințele părților interesate, ale reglementărilor aplicabile si ale standardelor de referinta: SR EN ISO 9001:2001; SREN ISO 14001:2005; SR OHSAS 18001:2008.

In domeniul auditului au fost incluse toate procesele identificate in cadrul organizatiei (proces de management, procese suport si procese de realizarea produsului), atat cele interne cat si cele externalizate (executia lucrarilor de constructii din cadrul proiectului Greenfield 1).

Recertificarea obtinuta este valabila pana in anul 2011 si va fi urmarita prin audituri anuale de supraveghere, conform procedurilor organismului de certificare.

#### 6. Activitatea de cercetare si dezvoltare

Societatea are un birou de cercetare –dezvoltare in cadrul Departamentului Proiectare, care se preocupa de modificarea, imbunatatirea si introducerea , in proiectele realizate, a noilor tehnologii .

#### 7. Elemente de management al riscului

Pentru prevenirea riscurilor de lichiditate societatea intocmeste rapoarte de cash-flow pentru perioade de 1 an si lunar, compara proiectiile facute cu situatia reala pentru a putea preveni situatiile in care pot aparea probleme cu lichiditatea.

Pentru necesarul de cash-flow pe termen lung se contracteaza credite cu dobanda variabila, dar si cu posibilitatea de schimbare a valutei la orice moment fara plata de comisioane suplimentare.

Riscurile de Piata: criza financiara globala combinata cu recesiunea din Europa de Vest, au expus Romania la riscuri pe piata financiara. In scopul de a mentine si chiar creste vanzarile IMPACT a urmarit o strategie de finantare a potentialilor clienti care intampina dificultati in accesarea unui credit de la banca. Pentru a indeplini acest obiectiv am primit aprobarea pentru un imprumut de 12.8 mil RON (aproximativ 3 mil. euro) de la banca, care este folosit pentru refinantarea activitatii companiei pentru 80% din sumele ramase de plata de catre clienti.

Problemele cu care s-a confruntat piata in 2009 au condus si la modificari de preturi. Astfel, a existat o scadere a pietei imobiliare de 19%. Un important procent al scaderii a fost reprezentat si de reducerera TVA-ului de la 19% la 5% pentru unitatile rezidentiale noi, cu valori de pana la 380.000 lei, achizitionate de persoane fizice.

Nici terenurile nu au facut exceptie de la aceasta scadere. In 2009, pretul terenurilor a continuat sa scada, iar in ceea ce priveste finantarea, aceasta a fost greu accesibila. Impact Developer & Contractor nu a mai făcut nicio investitie substantiala in terenuri inca din anul 2006, cand preturile erau inca foarte accesibile in comparatie cu preturile terenurilor in anul 2008.

## 8. Perspectiva Societății

In ciuda problemelor economice pe care le intampina Romania din cauza crizei mondiale, criza ce a condus si la destabilizarea pietei imobiliare prin reducerera cererii si a preturilor, pentru anul 2010 IMPACT si-a propus obiective prin care sa raspunda eficient nevoilor pietei, clientilor, dar si partenerilor. Optimismul asupra pietei si a relatiei pe care IMPACT o are cu clientii sai este dat de diversificarea produselor imobiliare cat si a celor financiare oferite clientilor, reusind astfel sa raspunda atat accesului dificil al clientilor la sursele de finantare, cat si asteptarilor tot mai ridicate ale clientilor referitoare la calitatea habitatului.

Oferta propusa de companie pentru anul 2010 este una completa si complexa oferind o paleta larga de produse: de la teren viabilizat (sau neviabilizat), case si apartamente finisate si nefinisate, imobile cu suprafete reconfigurabile, la produse oferite spre vanzare din stadiul de proiect. Tot in scopul cresterii calitatii serviciilor oferite in cartierele in curs de dezvoltare si a terenurilor pe care le are in proprietate, IMPACT urmareste in anul 2010 sa realizeze parteneriate cu diversi operatori/investitori pentru valorificarea cat mai buna a terenurilor si a cladirilor existente. Totodata IMPACT urmareste sa incheie parteneriate care sa se concretizeze prin proiecte de succes prin accesarea fondurilor europene, oferind ca solutie teren viabilizat pentru proiectele care au aceasta problemă de eligibilitate.

In anul 2009 au fost demarate astfel de proiecte in cadrul proiectului Greenfield care presupune dezvoltarea unui Centru de Sprijinire a Afacerilor – cladire de birouri de clasa B si doua proiecte in cadrul proiectului Lomb: un centru de cercetare in domeniul medical – IMOGEN, aplicantul fiind Spitalul Clinic Judetean de Urgenta, si unul din cele trei centre sociale ale Directiei de Asistenta Sociala din cadrul PMCN, aplicatia fiind depusa in luna martie 2010.

De asemenea, IMPACT a demarat si discutiile pentru realizarea a doua parcuri IT&C in zona de nord a Bucurestiului si in Cluj – Napoca, zona favorizata de prezenta in vecinatate a centrelor universitare. Pentru asemenea proiecte compania este dispusa sa ofere cladiri si terenuri pe suprafete cuprinse intre 6000 si 10.000 mp.

## 9. Activele corporale ale societatii comerciale sunt prezentate in urmatoarea tabel :

Denumire mijloc fix	Valoare inventar	Total valoare amortizata	Val ramasa de amortizat
<b>Terenuri</b>	<b>12,020,277</b>	<b>0</b>	<b>12,020,277</b>
<b>Constructii</b>	<b>23,496,586</b>	<b>1,158,772</b>	<b>22,337,813</b>

<i>Inst tehnice, mijl de transp</i>	8,227,652	6,040,750	2,186,902
<i>Mobilier, aparatura birotica, echipamente de protectie si materiale si alte active corporale</i>	800,625	476,003	324,622
<i>Avansuri si imobilizari in curs</i>	199,807	0	199,807

Cu privire la dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii comerciale, nu exista litigii asupra activelor corporale care sa afecteze acest drept.

#### 10. Piata valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

Compania Impact Developer & Contractor SA este listata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996, iar incepand cu anul 2006 actiunile sale, in numar de 200.000.000, sunt cotate la categoria I. Cu o capitalizare bursiera se 33.31 mil EUR la sfarsitul anului 2009, IMPACT este singurul dezvoltator imobiliar listat la categoria I a BVB.

Societatea nu a platit in ultimii 2 ani dividende. Dividendele au fost repartizate la fondul de rezerve, fiind ulterior folosite pentru majorarea capitalul social.

Anul	Situația dividendelor
2007	Societatea nu a platit dividende
2008	Societatea nu a platit dividende
2009	Societatea nu a platit dividende

Societatea S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. a derulat in anul 2009 un prospect simplificat pentru oferirea de actiuni salariatilor si administratorilor, prospect care a fost intocmit in conformitate cu art. 15 alin. 1, lit. B) pct. 5 din Regulamentul C.N.V.M. nr. 1/2006 privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare.

Oferta s-a adresat Administratorilor si salariatilor eligibili ai societatii.

#### 12. Conducerea Societatii

Societatea este administrata de un Consiliu de Administratie format din trei membrii astfel :

Nume si Prenume	Data nașterii/Înființării	Calificare Profesionala Experienta Profesionala	Functia si Vechimea in functie;
<b>HAVILA TRADING INTERNATIONAL S.R.L.</b> Reprezentata de Popp Ioan Dan	1994	Activitatile de management ale holdingurilor – 7415 Cod CAEN.	Presedinte al Consiliului de Administratie
<b>Ioana Andreea Rosca</b>	01.05.1971	Academia de Studii Economice Bucuresti - 1991-1995 1992-2005 – A activat in grupul de presa Ringier- a detinut pe rand functiile de editor, redactor-sef adjunct si redactor-sef in cadrul publicatiei Capital 2005 - 2007–a gestionat, in cadrul grupului Realitatea-Catavencu, proiecte cum ar fi NewsIn, Monney Chanel si in prezent Business Standard.	Administrator

<b>Valeriu N. Ionescu</b>	11.04.1952	<p><b>Valeriu N. Ionescu</b> absolvent al cursurilor de executive MBA ale ASEBUSS in colaborare cu Univestitatea din Washington, detine un master in stiinte electrice si electronice de la Universitatea Politehnica Bucuresti</p> <p>- are peste 16 ani de experienta de consultanta si coordonare in Europa Centrala si de Est si 15 ani de inginerie si management in sectoarele petrol si aeronautica. De asemenea el este si un antreprenor experimentat, fondator al Focus Sat (compania de televiziune prin satelit, in prezent in portofoliul UPC).</p>	Administrator
---------------------------	------------	--	---------------

Nu exista nici un acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorii societatii si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator;

Participarea membrilor Consiliului de Administratie la capitalul societatii comerciale este urmatoarea : Dl. Popp Ioan Dan detine un procent de 22,06% din capitalul social al Societatii.

Persoanele afiliate societatii comerciale:

Denumirea companiei – parte afiliate:	Numar si data contract	Tipul serviciilor/produselor achizitionate
Bipact 1995 SRL	48/28.12.04	Client (materiale)
	CC/04.08.05	Furnizor (servicii constructii)
Imobilia Credit SA	J1111/15.04.05 J150/03.01.06 J1068/10.05.07	client, debtor
Hobbit Intermediere Asigurari SRL	6/05.01.05	Client (materiale)
Finance Consulting 2001 SRL	258//01.12.04	Furnizor (servicii management)
Actual Invest House SRL	158/20.04.07, 296/03.09.07	Client (constructie)
	J190/01.02.07	Furnizor
	J883/10.05.07 J2971/26.06.07 J2865/27.11.07	Debitor
Lomb SA	526/28.07.08; 527/28.07.08; 529/28.07.08; 553/08.08.08; 746/24.10.08; 748/28.10.08	Client: consultanta, marketing, proiectare, project management
Millenium Consult Invest	5/11.04.2005, act adit 10/2009	Consultanta, debtor
Havila Trading SRL	FN/22.05.03	Furnizor (servicii management)
Intop Construction SRL	1/12.09.05	Client
	1681/20.10.05; 153/01.07.07	Furnizor

Membrii conducerii executive ai societatii comerciale:

Nume si Prenume	Funcția	Domiciliul	Durata ocupării funcției
-----------------	---------	------------	--------------------------

Sandulescu Carmen Daniela	Director Executiv	Bucuresti	2 ani
Nita Liviu Marius	Director Executiv	Bucuresti	2 ani

Nu exista nici un acord, intelegere sau legatura de familie intre persoane din conducerea executiva si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive.

Participarea persoanelor din conducerea executiva la capitalul societatii comerciale : Carmen Sandulescu detine 11.61%

Cu privire la persoanele prezentate mai sus , nu exista litigii sau proceduri administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora in cadrul societatii, precum nici in acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul Impact .

### 13. Situatia financiar-contabila

a) Prezentarea unei analize a situatiei economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 3 ani

	Indicator	2007	2008	2009
Indicatori de rezultate	Cifra de afaceri	108,645,733	151,688,180	54,233,682
	Venituri din exploatare	158,641,682	233,600,410	68,557,322
	Cheltuieli din exploatare	134,516,037	207,485,167	57,526,000
	Rezultat din exploatare	24,125,645	26,115,243	11,031,322
	Venituri totale	182,079,265	254,418,276	78,647,342
	Cheltuieli totale	171,859,569	244,128,466	78,149,970
	Profitul brut	10,219,696	10,289,810	497,372
	Profitul net	7,401,076	8,258,687	141,540
Patrimoniul	Imobilizări corporale	54,152,782	73,905,196	37,069,422
	Total active imobilizate	59,413,125	125,657,275	87,624,247
	Total stocuri	235,097,417	277,886,645	311,575,489
	Total active circulante	499,568,834	455,856,563	417,666,568
	Total active	561,589,014	583,951,979	505,590,140
	Capital social	200,000,000	200,000,000	200,000,000
	Capitaluri proprii	326,702,495	333,718,186	333,512,530
	Total datorii	234,886,519	250,233,793	172,077,610
Indicatori de solvabilitate si rentabilitate	Eficienta capitalului disponibil (%)	5.17%	6.08%	2.01%
	Indicatorul lichiditatii curente (%)	4.45%	2.91%	4.59%
	Rata datoriei (%)	41.83%	42.85%	34.04%
	Randamentul activelor totale (%)	4.05%	4.39%	1.62%
	Rata profitului operational (%)	14.33%	10.97%	11.97%

b) cash flow: toate schimbarile intervenite in nivelul numerarului in cadrul activitatii de baza, investitiilor si activitatii financiare, nivelul numerarului la inceputul si la sfarsitul perioadei.

FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE EXPLOATARE	decembrie-08	decembrie-09
Profit net/(Pierdere) inainte de impozitare	10.289.810	497.372

Ajustari pentru:

Amortizare	2.289.699	1.973.928
Venituri din vanzari de imobilizari	(4.831.534)	(1.463.766)
Cheltuieli privind activele cedate	1.878.630	1.307.573
Venituri din diferente curs valutar	(3.967.663)	(532.390)
Cheltuieli din diferente curs valutar	20.394.422	7.924.611
Venituri din dobanzi	(16.850.203)	(6.606.211)
Cheltuieli cu dobanzi	15.326.608	7.706.027
Crestere/Scadere provizioane	(139.470)	(1.112.122)
Ajustari ale elementelor non-cash	14.100.489	9.197.651
Scadere/Crestere creante comerciale si de alta natura	(12.054.391)	18.921.295
Scadere/Crestere stocuri	(42.413.412)	(4.694.849)
Crestere/Scadere datorii catre furnizori si de alta natura	(3.470.775)	(15.513.416)
Modificarea activelor si pasivelor operationale	(57.938.578)	(1.286.970)
Dobanda platita	(15.176.586)	(7.576.119)
Impozit pe profit achitat	(1.843.824)	0
Dividende platite/Profit repartizat salariatilor	(11.266)	0
Numerarul net provenit din activitatea de exploatare	(50.579.955)	831.933
<b>FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE INVESTITII</b>	<b>decembrie-08</b>	<b>decembrie-09</b>
Achizitii de filiale	(45.444.108)	(270)
Imprumuturi acordate catre entitati afiliate	(782.339)	(489.820)
Achizitii de imobilizari	(21.606.009)	(156.645)
Incasari din vanzarea de imobilizari	4.831.534	1.463.700
Dividende incasate		111.715
Dobanzi incasate	13.128.228	6.606.211
Numerarul net provenit din activitatea de investitie	(49.872.694)	7.534.891
<b>FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE FINANTARE</b>	<b>decembrie-08</b>	<b>decembrie-09</b>
Variatia imprumuturilor pe termen mediu	6.142.398	(60.507.485)
Achizitii actiuni proprii	(2.852.670)	0
Plata obligatiilor legate de leasingul financiar	(1.147.083)	(904.000)
Numerarul net provenit din activitatea de finantare	2.142.645	(61.411.485)
Cresterea neta de numerar	(98.310.004)	(53.044.661)
Numerar la inceputul perioadei	165.756.314	67.446.310
Numerar la sfirsitul perioadei	67.446.310	14.401.649

Presedinte C.A.  
Dan Ioan Popp

Director Executiv  
Carmen Săndulescu

Contabil Șef  
Rosca Filip Florin Eugen