



KPMG Audit SRL
Victoria Business Park
DN1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti nr. 69-71
Sector 1

P.O. Box 18-191
Bucharest 013685
Romania

Tel: +40 (21) 201 22 22
+40 (372) 377 800
Fax: +40 (21) 201 22 11
+40 (372) 377 700
www.kpmg.ro

Raportul auditorului independent

Catre Actionari
Impact Developer & Contractor S.A.

Raport asupra situatiilor financiare consolidate

- 1 Am auditat situatiile financiare consolidate anexate ale societatii Impact Developer & Contractor S.A. ("Societatea") care cuprind situatia consolidata a pozitiei financiare la 31 decembrie 2013, situatia consolidata a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global, situatia consolidata a modificarilor capitalurilor proprii, situatia consolidata a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data si notele la situatiile financiare consolidate, cuprinzand un sumar al politicilor contabile semnificative si alte note explicative.

Responsabilitatea conducerii pentru situatiile financiare consolidate

- 2 Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea si prezentarea fidela a acestor situatii financiare consolidate in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, adoptate de catre Uniunea Europeana, si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare consolidate care sa nu contina denaturari semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Responsabilitatea auditorului

- 3 Responsabilitatea noastra este ca, pe baza auditului efectuat, sa exprimam o opinie asupra acestor situatii financiare consolidate. Noi am efectuat auditul conform standardelor de audit adoptate de Camera Auditorilor Financiari din Romania. Aceste standarde cer ca noi sa respectam cerintele etice, sa planificam si sa efectuam auditul in vederea obtinerii unei asigurari rezonabile ca situatiile financiare consolidate nu cuprind denaturari semnificative.
- 4 Un audit consta in efectuarea de proceduri pentru obtinerea probelor de audit cu privire la sumele si informatiile prezentate in situatiile financiare consolidate. Procedurile selectate depind de rationamentul profesional al auditorului, incluzand evaluarea riscurilor de denaturare semnificativa a situatiilor financiare consolidate, datorate fraudei sau erorii. In evaluarea acestor riscuri, auditorul ia in considerare controlul intern relevant pentru intocmirea si prezentarea fidela a situatiilor financiare consolidate ale entitatii pentru a stabili procedurile de audit relevante in circumstantele date, dar nu si in scopul exprimarii unei opinii asupra eficientei controlului intern al entitatii.

Un audit include, de asemenea, evaluarea gradului de adecvare a politicilor contabile folosite și rezonabilitatea estimărilor contabile elaborate de către conducere, precum și evaluarea prezentării situațiilor financiare consolidate luate în ansamblul lor.

- 5 Considerăm ca probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza opiniei noastre de audit cu rezerve.

Bazele opiniei cu rezerve

- 6 La 31 decembrie 2012 Societatea era implicată în litigii pentru care conducerea Societății nu a efectuat o analiză pentru a determina dacă era necesară înregistrarea de provizioane în situațiile financiare consolidate pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2012. Două dintre aceste litigii au fost finalizate prin contracte de tranzacție în 2013 și Societatea a înregistrat în *Alte cheltuieli operationale* din situația consolidată a profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global o cheltuială netă în suma de 8.400.719 lei rezultând din aceste contracte de tranzacții. Nu am putut determina dacă sunt necesare ajustări asupra sumelor prezentate în situațiile financiare consolidate pentru *Provizioane pentru riscuri și cheltuieli, Creante comerciale și alte creante, Datorii comerciale și alte datorii și Rezultat reportat* la 31 decembrie 2012 precum și la *Alte cheltuieli operationale și Pierdere netă* pentru exercitiile financiare încheiate la 31 decembrie 2012 și 31 decembrie 2013.
- 7 La 31 decembrie 2011 conducerea Societății nu a pregătit o analiză pentru a determina dacă sunt necesare ajustări ale valorii contabile nete a stocurilor (proprietăți imobiliare finalizate, rețele de utilități și proprietăți imobiliare în curs de execuție) până la valoarea realizabilă netă, cu toate că existau indicii că valoarea contabilă netă a acestor stocuri în suma de 60.944.254 lei depășea valoarea lor realizabilă netă. Efectele acestei abateri de la IAS 2 *Stocuri* asupra *Pierderilor de valoare a activelor, altele decât investițiile imobiliare* pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2012 nu au fost determinate. La 31 decembrie 2012, conducerea Societății a pregătit o analiză a valorii realizabile nete a acestor stocuri (proprietăți imobiliare finalizate, rețele de utilități și proprietăți imobiliare în curs de execuție) și a înregistrat în *Pierderi de valoare a activelor, altele decât investițiile imobiliare* în situația consolidată a profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global o cheltuială în suma de 18.814.378 lei pentru a reduce valoarea netă a acestor stocuri la valoarea lor recuperabilă netă. Opinia noastră asupra situațiilor financiare consolidate ale anului current este modificată datorită efectului acestui aspect asupra comparabilității cifrelor perioadei curente cu cifrele corespondente.

Opinia cu rezerve

- 8 În opinia noastră, cu excepția efectului aspectului menționat în *Bazele opiniei cu rezerve*, paragraful 6 și cu excepția efectului asupra cifrelor corespondente la 31 decembrie 2012 al aspectului menționat în *Bazele opiniei cu rezerve* paragraful 7, situațiile financiare consolidate pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2013 oferă o imagine fidelă a poziției financiare consolidate a Societății la data de 31 decembrie 2013 precum și a rezultatului consolidat al operațiunilor sale și a fluxurilor de trezorerie consolidate pentru exercitiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de către Uniunea Europeană.

K

Alte aspecte

- 9 Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv actionarilor Societatii, in ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport de audit financiar, si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decat fata de Societate si de actionarii acesteia, in ansamblu, pentru auditul nostru, pentru raportul asupra situatiilor financiare consolidate si raportul asupra conformitatii sau pentru opinia formata.
- 10 Situatiile financiare consolidate ale Societatii la data si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2012 au fost auditate de catre un alt auditor, care a exprimat in data de 26 august 2013, o opinie cu rezerve asupra acelor situatii datorita urmatoarelor aspecte:
- a) Riscurile si posibilul impact asupra situatiilor financiare consolidate la 31 decembrie 2012 al faptului ca, fie nu au fost primite confirmari de la avocatii Societatii, fie au fost primite confirmari fara estimarea rezultatului litigiilor respective; si
 - b) Efectele posibile asupra situatiilor financiare consolidate ale faptului ca nu au fost efectuate evaluari ale stocurilor de case si lucrari in curs de executie in Dealul Lomb la 31 decembrie 2011;
- si a atras atentia asupra urmatoarelor aspecte prezentate in notele la situatiile financiare consolidate ale Societatii la data si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2012:
- a) Nota 23 – in cursul anului 2013 au avut loc schimbari semnificative atat in actionariat cat si in conducerea Societatii;
 - b) Nota 9 – conducerea Societatii a initiat in ianuarie 2013 o actiune de negociere/ restructurare/ reesalonare a facilitatilor de imprumut incheiate de catre Societate cu Piraeus Bank S.A. si Banca Romaneasca S.A.;
 - c) Nota 24 – la 31 decembrie 2012, Societatea detine o participatie in suma de 2.329.020 lei (45%) in Millenium Consult Invest 2002 S.A., care a efectuat investitii in suma de 3.129.378 lei pentru dezvoltarea proiectului „Centrul de Sprijinire a Afacerilor – Greenfield 2”, proiect cofinantat din Fondul European de Dezvoltare Regionala prin Programul Operational Regional. Chiar daca in martie 2013 s-a semnat contractul de finantare, in iunie 2013 actionarii Millenium Consult Invest 2002 S.A. au renuntat la implementarea proiectului;
 - d) Nota 25 – un litigiu cu un furnizor a fost finalizat printr-un contract de tranzactie in iunie 2013;
 - e) Nota 23 – litigiile cu doua persoane fizice au fost finalizate printr-un contract de tranzactie;
 - f) Nota 22 – Societatea a inregistrat o plata in avans in suma de 195.000 EUR catre un beneficiar, persoana fizica, in vederea achizitionarii unui teren. In octombrie 2012, Societatea a negociat cu proprietarul terenului renuntarea la achizitia contractata si primirea, in mod direct sau indirect, in schimbul avansului platit, a partilor sociale detinute de proprietarul terenului intr-o societate comerciala activand in domeniul imobiliar. Tranzactia s-a realizat in iulie 2013;
 - g) Intrucat incepand cu anul 2012, Societatea intocmeste situatii financiare individuale in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1286/2012, situatiile financiare consolidate ale grupului au fost de asemenea intocmite in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara pentru 2012 si, pentru comparabilitate, pentru anul 2011.

K

Raport asupra conformitatii raportului consolidat al consiliului de administratie cu situatiile financiare consolidate

In concordanta cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1286/2012 cu modificarile ulterioare, articolul 30, punctul c din Reglementarile contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile societatilor comerciale ale caror valori mobiliare sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata, noi am citit raportul consolidat al consiliului de administratie atasat situatiilor financiare consolidate si numerotat de la pagina 1 la pagina 22. Raportul consolidat al consiliului de administratie nu face parte din situatiile financiare consolidate. In raportul consolidat al consiliului de administratie, noi nu am identificat informatii financiare care sa fie in mod semnificativ neconcordante cu informatiile prezentate in situatiile financiare consolidate anexate.

Pentru si in numele KPMG Audit SRL:

Mikael Olsson



inregistrat la Camera Auditorilor Financiari
din Romania cu numarul 662/2001



KPMG Audit SRL

inregistrat la Camera Auditorilor Financiari
din Romania cu numarul 9/2001

Bucuresti, 2 aprilie 2014