

RSM Scot

Auditors • Accountants • Tax Advisors

RSM Scot s.r.l

16 Frumoasa St, Bucharest 010987, Romania
T: +40 21 318 9150 F: +40 21 318 9151 E: office@rsmcot.ro
www.rsmcot.ro

Raportul Auditorului Independent

Catre,

Actionarii si Consiliul de Administratie al societatii **IMPACT DEVELOPER&CONTRACTOR SA**

1. Noi am auditat situatiile financiare individuale anexate ale societatii **IMPACT DEVELOPER& CONTRACTOR SA ("Societatea")** care cuprind: bilantul la data de 31 decembrie 2011, contul de rezultate, situatia modificarilor capitalului propriu si situatia fluxurilor de trezorerie pentru anul incheiat la aceasta data, precum si o sinteza a politicilor contabile semnificative si alte note explicative. Situatiile financiare mentionate mai sus se refera la:

	- Lei -
	31 decembrie 2011
Total capitaluri proprii	296,828,111
Cifra de afaceri neta	13,540,400
Rezultatul net (pierdere)	(22,261,046)

Responsabilitatea conducerii pentru situatiile financiare

2. Conducerea este responsabila pentru intocmirea si prezentarea fidela a acestor situatii financiare in conformitate cu OMF 3055/2009 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu directivele europene. Aceasta responsabilitate include: conceperea, implementarea si mentinerea unui control intern relevant pentru intocmirea si prezentarea fidela de situatii financiare ce nu contin denaturari semnificative datorate fie fraudei, fie erorii; selectarea si aplicarea politicilor contabile adecvate; elaborarea estimarilor contabile rezonabile pentru circumstantele date.

Responsabilitatea auditorului

3. Responsabilitatea noastra este aceea de a exprima o opinie cu privire la aceste situatii financiare pe baza auditului efectuat. Cu exceptia aspectelor prezentate in paragrafele 5, 6 si 7 noi am realizat auditul in concordanta cu Standardele Internationale de Audit asa cum au fost adoptate de Camera Auditorilor Financiar din Romania. Aceste standarde cer ca noi sa ne conformam cerintelor etice si sa planificam si realizam auditul in vederea obtinerii unei asigurari rezonabile ca situatiile financiare nu contin denaturari semnificative.
4. Un audit implica realizarea procedurilor necesare pentru obtinerea probelor de audit referitoare la sume si alte informatii publicate in situatiile financiare. Procedurile selectate depind de rationamentul auditorului, inclusiv evaluarea riscurilor ca situatiile financiare sa prezinte denaturari semnificative datorate fie fraudei, fie erorii. In respectiva evaluare a riscurilor, auditorul analizeaza sistemul de control intern relevant pentru intocmirea si prezentarea fidela a situatiilor financiare ale entitatii cu scopul de a planifica proceduri de audit adecvate in circumstantele date, dar nu in scopul exprimarii unei opinii cu privire la eficacitatea sistemului de control intern al companiei. In cadrul unui audit se evalueaza, de asemenea, gradul de adecvare a politicilor contabile folosite si masura in care estimarile contabile

elaborate de conducere sunt rezonabile, precum si prezentarea globala a situatiilor financiare. Cu exceptia aspectelor prezentate in paragrafele 5, 6 si 7, consideram ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a forma o baza pentru opinia noastra de audit.

Limitare de scop:

5. Intrucat compania nu a procedat la stabilirea valorii realizabile nete a tuturor stocurilor de case prin rapoarte de evaluare, nu putem exprima o opinie asupra valorii de inregistrare a acestor stocuri de case in situatiile financiare intocmite la 31.12.2011 (sold cont Produse finite) si nici asupra posibilului impact al rezultatului unor astfel de evaluari asupra contului de profit si pierdere. Raportul nostru de audit cu privire la situatiile financiare intocmite la 31.12.2010 de societate a cuprins o limitare de scop in acelasi sens.
6. La 31.12.2011 Impact Developer&Contractor SA prezinta in situatiile financiare o participatie in compania Clearline Development SRL (fosta Lomb SA) in suma de 26,900,000 lei. Aportul in numerar a fost folosit de subsidiara in parte pentru a demara proiectul rezidential din Dealul Lomb, proiect care a fost stopat in 2010 ca urmare a neaportarii terenului respectiv de catre Primaria Cluj. Intrucat compania Clearline Development SRL nu a procedat la stabilirea valorii realizabile nete a productiei in curs in suma de 17,036,601 lei, noi nu putem exprima o opinie asupra valorii de inregistrare a participatiei detinute in subsidiara Clearline Development SRL, si nici asupra posibilului impact al rezultatului unei astfel de evaluari asupra contului de profit si pierdere. Raportul nostru de audit cu privire la situatiile financiare intocmite la 31.12.2010 a cuprins o atentionare in acest sens.
7. Pentru litigiile prezentate in Nota 11 „Datorii Contingente” punctul B2) la situatiile financiare, fie nu am primit confirmare de la avocatii companiei, fie am primit confirmare dar fara estimarea rezultatului litigiilor respective. In lipsa acestor informatii, nu putem aprecia riscurile care ar putea aparea pentru companie si posibilul impact al acestora asupra pozitiei si performantei financiare a societatii.

Opinie

8. In opinia noastra, cu exceptia efectelor unor ajustari care ar fi putut fi necesare daca ne-am fi putut asigura asupra aspectelor mentionate in paragrafele 5, 6 si 7, situatiile financiare ale societatii **IMPACT DEVELOPER&CONTRACTOR SA** ofera o imagine fidela a pozitiei si performantei financiare la data de 31 decembrie 2011 in conformitate cu OMF 3055/2009 si cu politicile contabile descrise in notele la situatiile financiare neconsolidate.

Evidentierea unor aspecte

9. Fara a exprima rezerve suplimentare, atragem atentia asupra urmatoarelor aspecte:
 - a. Ca urmare a crizei financiare si a recesiunii economice, piata imobiliara romanescă a inregistrat o scadere semnificativa in anul 2011 comparativ cu anii precedenti in ceea ce priveste atat valoarea individuala a tranzactiilor, cat si volumul acestora. Aceasta tendinta s-a manifestat si in cazul companiei Impact Developer&Contractor SA. In aceste conditii, managementul companiei a intocmit

RSM Scot

Auditors • Accountants • Tax Advisors

RSM Scot s.r.l

16 Frumoasa St, Bucharest 010987, Romania
T: +40 21 318 9150 F: +40 21 318 9151 E: office@rsmcot.ro
www.rsmcot.ro

si prezentat in Nota 14 "Alte informatii juridice si economice" la situatiile financiare intocmite la 31.12.2011, un plan de actiune in vederea diminuarii efectelor negative ale scaderii pietei imobiliare pentru urmatoarele 12 luni.

- b. In raportul de audit intocmit in urma auditarii situatiilor financiare intocmite la 31.12.2010, nu am exprimat nicio opinie cu privire la corectitudinea constituirii datoriei fata de bugetele locale in ceea ce priveste taxa locala pe imobile (cladiri si terenuri), la valoarea datorii aferente taxelor locale si la posibilul impact asupra contului de profit si pierdere. In anul 2011, o serie de controale au fost derulate de catre autoritatile locale, controale care au avut ca obiect modul de constituire si plata taxelor locale mai sus amintite si care au stabilit diferente de taxe locale de plata cu valori nemateriale pentru companie.
- c. La 31.12.2011 Impact Developer&Contractor SA prezinta produse si servicii in curs de executie aferente proiectului Dealul Lomb in suma de 4,008,222 lei. Aceste investitii reprezentate in principal de intocmirea documentatiei PUZ si retele de drumuri aferente cartierului Dealul Lomb-Cluj au fost stabilite prin contractul cadru nr.55423/04.07.2007 incheiat intre Impact Developer&Contractor SA si Consiliul Local Cluj-Napoca ca o conditie precedenta infiintarii companiei Clearline Development (fost Lomb SA). In anul 2011 Impact cheama in judecata Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca (dosar 79/1285/2012) solicitand obligarea acestuia la despagubiri si dobanda legala aferenta evaluate provizoriu la 4,008,222 lei, respectiv la 500,000 euro. Conform estimarilor unui birou de avocatura independent exista sanse semnificative pentru ca aceste costuri sa fie recuperate de la Consiliul Local Cluj. (vezi Nota 10 la situatiile financiare).
- d. Asa cum se prezinta in Nota 13 „Evenimente ulterioare”, in martie 2012 la solicitarea reprezentantului Ministerului Public, instanta Tribunalul Bucuresti a dispus instituirea sechestrului asigurator asupra bunurilor Impact Developer& Contractor SA pana la concurenta sumei de 16,823,946 lei in favoarea ANAF. Impotriva acestei decizii compania a declarat recurs.
- e. Asa cum se prezinta in Nota 1 paragraful „Titluri de participare detinute la entitati afiliate”, in decembrie 2011 consiliul de administratie al Impact decide instrainarea la valoarea nominala a 36 parti sociale detinute in Bipact 1995 SRL in suma de 900 lei. Urmare a acestei tranzactii, participatia detinuta de Impact in Bipact a scazut de la 63% la 4.83%.
- f. Asa cum se prezinta in Nota 1 paragraful „Titluri de participare detinute la entitati afiliate” si in Nota 10 Alte informatii- Stocuri, Impact detine o participatie in suma de 2,329,020 lei (45%) in Millenium Consult Invest 2002 SA, dezvoltatorul proiectului Centrul de Sprijinire a Afacerilor – Greenfield 2, proiect cofinantat din Fondul European de Dezvoltare Regionala, prin Programul Operational Regional si a efectuat investitii (servicii si productie in curs) in suma de 3,129,378 lei in proiectul mai sus amintit. Desi in 2010 proiectul Centrul de Sprijinire a Afacerilor – Greenfield 2 a fost acceptat de catre Autoritatea de Management, acceptarea urmand sa se concretizeze in semnarea contractului de finantare, dupa evaluarea conformitatii proiectului tehnic si vizita la fata locului, in 2012 proiectul a fost respins de catre autoritatea de management. Fata de aceasta decizie Millenium Consult Invest 2002 SA a depus contestatie si daca va fi cazul, va actiona in instanta Autoritatea de Management considerand ilegal motivul respingerii proiectului.
- g. Asa cum se mentioneaza in Notele la situatiile financiare, independent de auditarea situatiilor financiare individuale ale Impact Developer&Contractor SA intocmite sub responsabilitatea managementului companiei conform OMFP 3055/2009, auditorul RSM SCOT SRL a fost angajat sa

RSM Scot

Auditors • Accountants • Tax Advisors

RSM Scot s.r.l

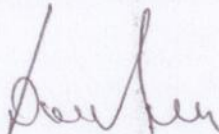
16 Frumoasa St, Bucharest 010987, Romania
T: +40 21 318 9150 F: +40 21 318 9151 E: office@rsmcot.ro
www.rsmcot.ro

auditeze si situatiile financiare consolidate ale grupului Impact Developer&Contractor SA, intocmite sub responsabilitatea managementului in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara (IFRS).

Raport cu privire la alte cereri legale si de reglementare

10. Avand in vedere prevederile OMF 3055/2009, am revizuit si raportul administratorului emis la aceeaasi data cu situatiile financiare anexate. In urma acestei revizuirii, nu am identificat niciun aspect care care sa indice inconsistente semnificative intre raportul administratorilor si situatiile financiare anexate intocmite sub responsabilitatea managementului.
11. Prezentul raport al Auditorului a fost intocmit in vederea utilizarii lui de catre companie si actionarii sai reuniti in AGA in conformitate cu prevederile Legii 31/90 republicata. In limita legii, RSM SCOT nu accepta si nu isi asuma nicio responsabilitate fata de un tert, altul decat compania sau Adunarea sa Generala, in ceea ce priveste auditul sau, raportul de audit si opiniile pe care si le-a format.

Dan Schwartz
Managing Partner
Membru al CAFR (nr. 404/09.12.2000)



In numele companiei

RSM Scot SRL
Membra CAFR (nr. 322/31.05.2001)

10 Aprilie 2012
Bucuresti

