

RAPORTUL

Consiliului de Administratie

Pentru Anul 2010



CUPRINS

1. Structura de conducere
 - 1.1. Consiliul de administratie
 - 1.2. Auditorul
2. Activitatea companiei in anul 2010
 - 2.1. Focusarea pe finalizarea unitatilor incepute in 2009 si reproiectare imobilelor ce se aflau in diverse stadii de executie si permiteau modificari;
 - 2.2. Strategia de vanzare a proiectelor existente;
 - 2.3. Proiectul Centrul de Sprijinire al Afacerii
 - 2.4. Prospectarea pietei pentru atragerea de parteneri in vederea diminuarii riscului noilor proiecte
 - 2.5. Alte activitati in analiza
3. Proiecte viitoare
 - 3.1. Greenfield – faza II, etapa 1
 - 3.2. Centru de Sprijinire a Afacerilor
 - 3.3. Hotelul Construdava II
4. Surse de finantare a activitatii din anul 2011
5. Piata de capital
6. Indicatori economico-financiari

1. STRUCTURA DE CONDUCERE

1.1 Consiliul de Administratie

In conformitate cu legislatia in vigoare si actul constitutiv al societatii, Adunarea Generala a Actionarilor este forul superior de conducere si decizie al companiei, care hotaraste asupra activitatii acesteia.

Societatea este administrata de Consiliul de Administratie format din trei administratori:

- doua persoane fizice: Valeriu N. Ionescu si Radu Bugica
- persoana juridica: Havilla Trading International S.R.L. – Presedinte C.A., reprezentata de Dan Ioan Popp

Membrii actuali ai Consiliului au fost alesi in luna octombrie a anului 2007, pentru un mandat de patru ani, pana in luna octombrie a anului 2011, in cadrul Adunarii Generale Ordinare, cu exceptia dlui. Radu Bugica care a fost ales in functia de administrator provizoriu până la prima Adunare Generală Ordinară care va proceda la alegerea administratorului pe locul rămas vacant in 01.07.2010 prin Hotararea Consiliului de Administratie nr. J1179. Alegerea dansului in aceasta functie survine ca urmare a deciziei doamnei Andreea Ioana Rosca de a se retrage din aceasta functie.

Reprezentantul permanent al administratorului, persoana juridica indeplineste si functia de Presedinte al Consiliului de Administratie. Acesta conduce directorii executivi.

Drepturile, puterile si modul de functionare a Consiliului de Administratie sunt in conformitate cu art 8, art 9, respectiv art 10 din Actul Constitutiv al societatii Impact Developer & Contractor SA.

Modul de desfasurare al Adunarii Generale a Actionarilor, precum si atributiile acesteia sunt prevazute in art 12 din Actul Constitutiv al societatii.

Guvernanta corporativa respecta legislatia romana in vigoare, urmarind sa asigure atat acuratetea si transparenta in ceea ce priveste rezultatele companiei, cat si accesul egal al tuturor actionarilor la informatiile relevante despre companie.

1.2 Auditorul

Auditorul SCOT & COMPANY auditeaza situatiile financiare intocmite sub responsabilitatea managementului companiei in conformitate cu standardele romanesti de contabilitate si cu IFRS (inclusiv situatii financiare consolidate). Responsabilitatea auditorului fata de companie si AGA este stabilita si limitata conform legii”.

2. ACTIVITATEA COMPANIEI IN ANUL 2010

Impact Developer & Contractor SA (IMPACT), infiintata in 1991 prin subscriptie publica, este cotate la Bursa de Valori Bucuresti. Compania. IMPACT a introdus conceptul de “ansamblu rezidential” in Romania si a dezvoltat pana acum in 5 orase 16 zone rezidentiale peste 2.000 de locuinte, case si apartamente. Portofoliul este completat cu 25.000 de metri patrati de birouri si spatii comerciale, precum si de servicii de administrare complexe.

2010 a fost marcat de adancirea crizei economice in Romania iar efectele ei au fost alimentate de masurile guvernamentale de reducere a veniturilor angajatilor din sistemul public, cresterea somajului si accesul tot mai dificil la sursele de finantare. Scaderea PIB-ului in 2010 cu 1.3% fata de 2009 s-a datorat în special reducerii activitati sectorului de constructii cu 10.4%, a sectorului de transporturi si telecomunicatii cu 4%, a sectorului de servicii cu 2.8% si a reducerii consumului cu 2%, ca urmare a diminuării volumului de cheltuieli pentru consumul final individual și colectiv al administrațiilor publice cu 4,2%, respectiv 4,5%. O evolutie pozitiva la nivel macroeconomic l-a avut sectorul industriei, in crestere cu 5.1% fata de anul precedent si imbunatatirea exportului net ca urmare a devansarii volumului importurilor (12.2%) de catre cel al exporturilor (17.1%).

In aceste conditii este de remarcat faptul ca 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 anul 2009, prin reducerea chiriei pentru spatiile de birouri si a personalului companiei;
- (ii) re-design al unitatilor de locuit pentru a raspunde cat mai bine noilor cerinte din piata, in acest fel luandu-se masuri de modificare a proiectelor viitoare cat si a proiectelor in curs de executie;
- (iii) scaderea ratei datoriei la circa 32% din valoarea activelor in 2010, fata de circa 34% cat era in 2009;
- (iv) orientarea catre proiecte care pot fi dezvoltate prin intermediul fondurilor europene.

Astfel, Impact a semnat 116 de cotracte in 2010, din care 74 contracte de vanzare si 42 de contracte de inchiriere de locuinte, cu 34% mai putine decat in 2009.

In ceea ce priveste strategia societatii, in anul 2010 IMPACT a avut ca tinte:

- focusarea pe finalizarea unitatilor incepute in anul 2008 si reproiectarea imobilelor ce se aflau in diverse stadii de executie si care permiteau modificari astfel incat sa raspunda cat mai bine cerintelor pietei;
- adaptarea strategiei de vanzare a unitatilor locative la conditiile pietei prin introducerea de noi solutii de vanzare;
- intocmirea documentatiei necesare si depunerea dosarului la Ministerul Dezvoltarii pentru dezvoltarea primului proiect de birouri clasa B „Centrul de Sprijinire al Afacerii”,

proiect care urmeaza sa fie finantat in proportie de 50% prin intermediul fondurilor europene;

- prospectarea pietei pentru atragerea de parteneri in vederea diminuarii riscului noilor proiecte;
- alte activitati in studiu.

2.1 Focusarea pe finalizarea unitatilor incepute in 2008 si reproiectarea imobilelor ce se afla in diverse stadii de executie si permiteau modificari

Incepand cu anul 2007, IMPACT si-a indreptat atentia tot mai mult spre proiectele cu destinatie mixta (ample zone rezidentiale, spatii de birouri, comerciale, unitati hoteliere, cat si sisteme de invatamant - scoli, gradinite - si unitati sanitare - cabinetele medicale, policlinici).

Datorita schimbarilor care s-au inregistrat pe piata imobiliara in ultimii doi ani, in 2010 IMPACT a intervenit cu modificari in activitatea operationala. Desi veniturile potentialilor clienti au fost in scadere, asteptarile lor au crescut in ceea ce priveste calitatea mediului in care locuiesc. Pe langa faptul ca in situatia achizitionarii unui apartament, potentialii clienti iau in calcul inclusiv solutiile de achizitie nebancale, preferand solutiile de sprijin din partea dezvoltatorului, Impact a gasit solutii sa raspunda cat mai bine noilor valori sociale si cerintelor tot mai sofisticate de habitat, precum: scoala cu predare in limba engleza, restaurant, terenuri de sport, magazin alimentar, cabinet stomatologic, si locuri diversificate de joaca.

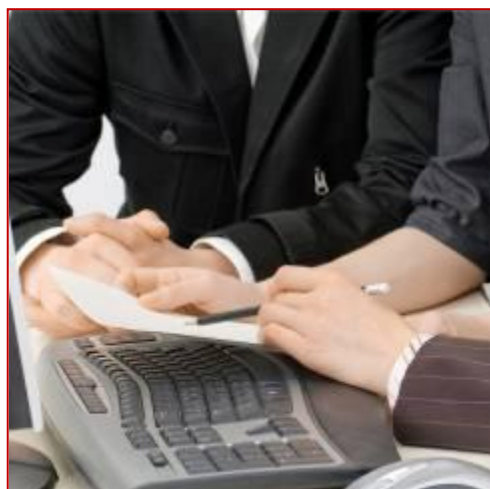
Un alt punct important a fost reducerea suprafetei unor apartamente ofertate.

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 numărul de camere dorit.

Conceptul de "Case Kaleidoscop" a fost implementat in bloculete P+2 si P+3, amplasate in ansamblul Greenfield. Aceeasi regandire de spatiu a fost aplicata si pentru amenajarea scolii particulare „Little London School”, a restaurantului, si a salii de fitness din cadrul cartierului Greenfield.

2.2. Strategia de vanzare a proiectelor existente

Datorita situatiei aparute in piata imobiliara, incepand cu luna mai 2008, Impact a oferit solutii de locuire diverse, adaptate nevoilor clientilor, si flexibile in aplicare. Acestea au fost continuate si in anul 2009 si 2010 cu noi solutii financiare, care au fost adaptate special pentru strategia de vanzare a produselor dezvoltate de IMPACT si in concordanta cu conditiile pietei.



Astfel in prezent oferta contine o paleta variata de solutii de achizitie pentru clientii nostri, cu plata unui avans intre 10% si 50%, diferenta platindu-se intr-o perioada de 2 ani, 4 ani, 6 ani, 8 ani si 10 ani. In anul 2010 au fost introduse produsele financiare „home upgrade” si „max avantaj” care-i dau posibilitatea clientului sa plateasca imobilul in rate la dezvoltator pe o perioada de pana la 10 ani.

Locuintele oferite de IMPACT sunt in 3 stadii de finisare: la rosu, la gri precum si finisate, clientii avand posibilitatea de a alege varianta cea mai potrivita pentru veniturile pe care le au.

Totodata, IMPACT a ales sa se adreseze prin posibilitatile variate de achizitie, diferitelor tipologii de clienti: de la cumparatorii cu bani lichizi care pot achita cu plata integrala obtinand astfel un discount , la cei cu mai putine resurse financiare carora li se adreseaza produsul Max Avantaj.

La sfarsitul anului 2010 IMPACT avea la vanzare 174 locuinte in Bucuresti si 115 locuinte in Constanta, Ploiesti si Oradea.



2.3 Proiectul „Centrul de Sprijinire al Afacerii”

In 2010 IMPACT a finalizat un studiu de fezabilitate pentru dezvoltarea unei cladiri de birouri de clasa B, care se adreseaza intreprinderilor mici si mijlocii, si care urmeaza a fi finantat in proportie de 50% prin intermediul fondurilor structurale europene.

Acest proiect este dezvoltat de catre compania SC Millenium Consult Invest 2002 SA, in care IMPACT detine 45% din actiuni.



Avand o componenta sociala, acest proiect se incadreaza in categoria proiectelor care pot aplica pentru obtinerea de fonduri structurale in vederea dezvoltarii, depunerea dosarului pentru obtinerea finantarii efectuandu-se in primul trimestru al anului 2010. In august 2010 s-a obtinut aprobarea administrativa si de eligibilitate a proiectului, iar in noiembrie 2010 a fost

obtinuta aprobarea de finantare cu fonduri structurale a proiectului. In decembrie 2010 Millenium Consult Invest 2002 a depus proiectul tehnic spre analiza.

In primavara anului 2011 urmeaza sa se efectueze vizita pe teren a reprezentantilor Ministerului Dezvoltarii, dupa care urmeaza semnarea contractului de finantare. Inceperea lucrarilor este estimata pentru luna septembrie 2011.



2.4 Prospectarea pietei pentru atragerea de parteneri in vederea diminuarii riscului noilor proiecte

Compania are o strategie flexibila in atragerea de parteneri in dezvoltarea proiectelor sale, in functie de volumul investitiei, al structurii de parteneriat abordat si al obiectului care urmeaza a fi dezvoltat in urma incheierii parteneriatului.

1. *Atragerea de parteneri pentru dezvoltarea comunitatii Greenfield, in vederea diminuarii riscului. S-a continuat strategia de atragere a investitorilor financiari si strategici in vederea dezvoltarii proiectelor imobiliare sau a obiectivelor care vor fi vizate in fazele de dezvoltare ale proiectelor companiei (centru medical, parc tehnologic, spatii comerciale, spatii de birouri etc.).* In anul



2010 s-au purtat discutii cu diversi investitori pentru atragerea unui partener strategic in dezvoltarea unei baze sportive in suprafata de 11,500 mp, pentru un centru medical intr-o cladire de 600 mp, precum si cu potentiali investitori pentru spatiul alocat zonei de retail din ansamblul Greenfield (din Bucuresti), respectiv Zenit (din Constanta).

2. *Atragerea de investitori pentru spatiile comerciale din Greenfield I, cum ar fi: centru de fitness si infrumusetare, restaurant, cabinet stomatologic, si scoala.*

In acest sens in 2010 **Scoala "Little London"** si-a deschis portile in cadrul proiectului Greenfield. Little London este o scoala generala cu clasele I-VIII, autorizata de Ministerul Educatiei din Romania; care urmeaza curriculum oficial romanesc cu predarea intensiva a limbii engleze (7-10 ore/saptamana) de catre profesori romani si profesori atestati din Marea Britanie.

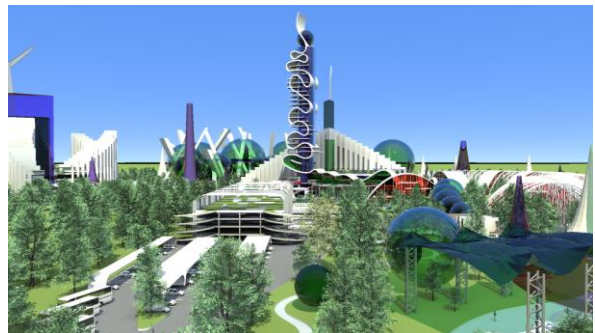


2.5 Alte activitati in analiza

Teren Ghencea

Pentru terenul din zona Prelungirea Ghencea pe care IMPACT il detine in proprietate compania are in vedere doua strategii, fie valorificarea terenului prin vanzarea lui, fie valorificarea terenului prin dezvoltarea unui proiect imobiliar.

In momentul de fata IMPACT analizeaza oportunitatea dezvoltarii pe acest teren de 25.8 ha a primului parc de distractii din Romania. In acest sens IMPACT a efectuat studiul de fezabilitate si a initiat discutii cu potentiali parteneri financiari si strategici in vederea asigurarii surselor de finantare necesare dezvoltarii acestui proiect.



Proiect Centru Medical – in Greenfield

In vederea valorificarii cat mai bune a terenului detinut de IMPACT si ca urmare a identificarii oportunitatilor de pe piata, IMPACT a inceput inca de la sfarsitul anului 2010 studiul de fezabilitate pentru dezvoltarea unui centru medical si balnear in zona proiectului Greenfield. In prezent ne aflam in etapa identificarii potentialilor investitori la nivel de proiect si asigurarea finantarii necesare proiectului.



Proiectul Lomb

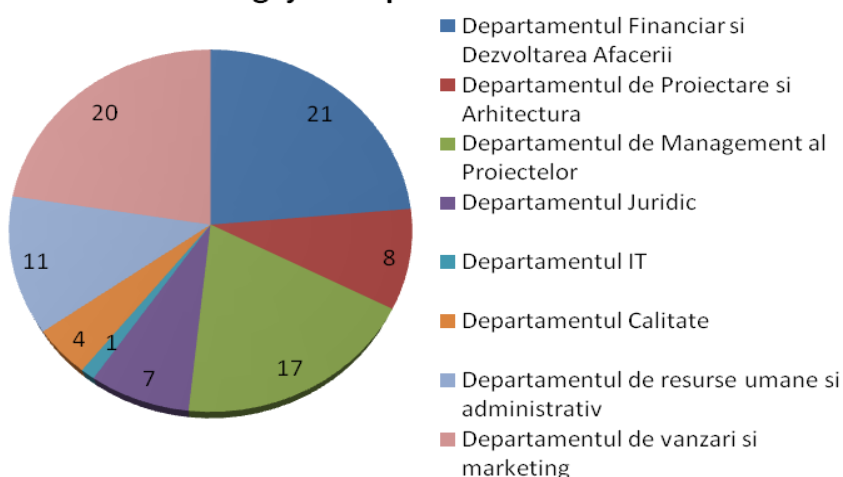
În toamna anului 2010, datorită faptului că acționarul Consiliul Local Cluj nu și-a îndeplinit obligația de a vărsa la capitalul social, cei 179 ha de teren care reprezintă terenul subscris de Consiliul Local Cluj, s-a decis scoaterea acestuia din acționariatul companiei Lomb SA. Ca urmare a acestui fapt a fost diminuat capitalul social al LOMB SA, iar în prezent Impact deține acțiuni în proporție de 100% în societate.

Alte informații despre companie:

Structura angajaților

La sfârșitul anului 2010 compania avea 89 de salariați:

Structura angajaților pentru anul 2010



Elemente de management al riscului

Pentru prevenirea riscurilor de lichiditate societatea întocmește rapoarte de cash-flow pentru perioade de 1 an și lunar, compară proiecțiile făcute cu situația reală pentru a putea preveni situațiile în care pot apărea probleme cu lichiditatea.

Pentru necesarul de cash-flow pe termen lung se contractează credite cu dobândă variabilă, dar și cu posibilitatea de schimbare a valutei la orice moment fără plată de comisioane suplimentare.

Riscurile de Piață: criza financiară globală combinată cu recesiunea din Europa de Vest, au expus România la riscuri pe piața financiară. În scopul de a menține și chiar crește vânzarile IMPACT a urmarit o strategie de finanțare a potențialilor clienți care întâmpină dificultăți în accesarea unui credit de la bancă. Pentru a îndeplini acest obiectiv în anul 2009 am accesat 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.

Controlul intern al companiei poate fi sintetizat astfel:

- prin departamentul de contractare: contractele se semneaza de catre departamentul juridic, project manageri si directorul economic si/sau general;
- prin departamentul de vanzare: contractele fiind analizate de catre departamentul de preturi si analiza, si semnate de catre directorul economic si/sau general;
- prin intermediul controlului financiar preventiv prin care se verifica respectarea conformitatii contractelor;
- prin urmarirea platilor care se aproba de catre directorul economic.

In ultimii trei ani compania nu a acordat dividende actionarilor.

3. PROIECTE VIITOARE

3.1 Greenfield Residence – Faza II, Etapa 1

In a doua parte a anului 2011 – inceputul anului 2012 se estimeaza inceperea constructiei fazei a II a proiectului Greenfield, ce urmeaza sa fie realizata pe o suprafata de 4 hectare, cu un numar total de 628 de apartamente distribuite in 16 blocuri (5 blocuri in Tatoo Residence, 6 cladiri rezidentiale in Bloom Rezidence si 5 blocuri in Briza Verde) cu regim de inaltime redus.



Proiectul va demara cu prima etapa, prin construirea unui bloc in fiecare din cele trei ansambluri, care vor cuprinde in total 127 de unitati locative (48 apartamente in Tatoo Residence, 44 apartamente in Briza Verde Residence si 35 apartamente in Bloom Residence). In functie de cartier, distributia unitatilor locative se va face in felul urmator: apartamente cu 1,2,3 sau 4 camere in fiecare din cele trei ansambluri.



Disponerea corpurilor de cladire formeaza in fiecare dintre ansambluri generoase gradini interioare, utilizate ca spatii semi-private in care au acces doar locatarii. De asemenea, Tatoo Residence, Briza Verde Residence si Bloom Residence vor beneficia de toate avantajele locatiei comunicate sub brandul Greenfield (900 ha de padure, in vecinatatea Padurii Baneasa, la 5 minute de zona comerciala Baneasa - Metro Cash&Carry, Selgross, IKEA, Mobexpert, Carrefour Feeria, Bricostore, acces imediat la DN1 Bucuresti – Ploiesti, la 5 minute de cele doua aeroporturi: Baneasa si Henri Coanda).

Acestea vor avea ca public targetat tinerii nonconformisti dornici de afirmare profesionala (Tatoo Residence), familii cu copii (Bloom Residence) si persoanele care au un program zilnic foarte incarcat si care cauta sa se relaxeze in timpul liber intr-un mediu eco-friendly (Briza Verde Residence).

3.2 Centru de Sprijinire a Afacerilor

IMPACT continua proiectul Greenfield dezvoltand tot mai mult conceptul de mixed-use, prin realizarea unei cladiri de birouri de clasa B, ce se va desfasura pe o suprafata de 11.000 mp. Inceperea lucrarilor este estimata pentru septembrie 2011, iar durata constructiilor este estimata la 18 luni.

Cladirea va avea un regim de inaltime de 2S+P+5E si va oferi ca facilitati spatii pentru birouri cu o suprafata totala de 6,280 mp, o sala de conferinta care poate fi compartimentata in functie de necesitati, o sala de mese, 5 sali de sedinta amplasate la fiecare nivel al structurii de sprijinire si locuri de parcare atat pentru utilizatorii imobilului de birouri cat si pentru cei care asigura serviciile conexe. Principalul scop al proiectului este reprezentat de sprijinirea economiei regionale prin oferirea de servicii și facilități principalilor promotori ai dezvoltării economice – întreprinderile private, în special IMM-urile.

3.3 Hotelul Construdava II

Hotelul Construdava II este in analiza IMPACT inca din anul 2008. In anul 2009 a fost semnata o scrisoare de intentie cu un important lant hotelier international in scopul operarii acestei unitati hoteliere. Conjunctura economica nefavorabila, si gradul ridicat de neocupare a

spatiului hotelier din ultimii ani a scazut atractivitatea investitorilor straini pentru acest segment.

IMPACT are in vedere doua strategii de valorificare a terenului aferent acestui hotel, si anume: fie dezvoltarea proiectului hotelier alaturi de un partener strategic, fie vanzarea acestui teren.

3 SURSE DE FINANTARE A ACTIVITATII IN ANUL 2011

In vederea continuarii activitatii de dezvoltare a proiectelor companiei, IMPACT va utiliza surse mixte de finantare:

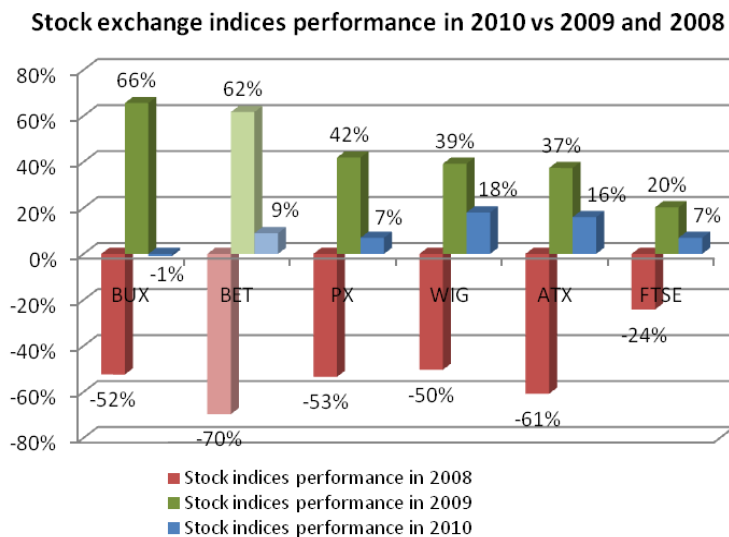
- Utilizarea imprumutului bancar obtinut in 2009, pentru activitatea de finantare a clientilor care doresc sa achite in rate;
- Atragerea de imprumuturi bancare pentru dezvoltarea fazei a 2-a din proiectul Greenfield. Inceperea acestei noi dezvoltari va fi strans corelata pe de o parte cu evolutia vanzarilor unitatilor locative din prima faza a proiectului, iar pe de alta parte cu evolutia pietei imobiliare;
- Atragerea de imprumuturi bancare pentru dezvoltarea Centrului de Sprijinire al Afacerii;
- Parteneriate cu finantatori care vor fi atrasi in proiectele care urmeaza sa fie dezvoltate in zona proiectului Greenfield si zona Ghencea din Bucuresti.

4 PIATA DE CAPITAL

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 milioane, sunt cotate la categoria I a BVB.

Capitalizare bursiera a companiei la sfarsitul anului 2010 a fost de 22.34 mil EUR.

Nu exista restrictii la transferul de valori mobiliare, nu exista restrictii la drepturile de vot, nu exista detinatori de valori mobiliare cu drepturi speciale de control.



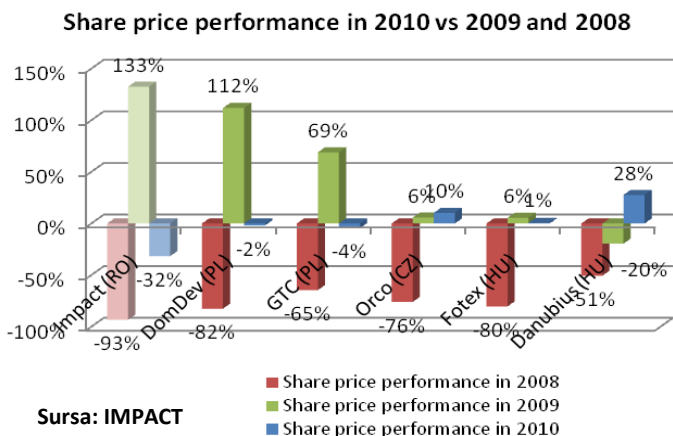
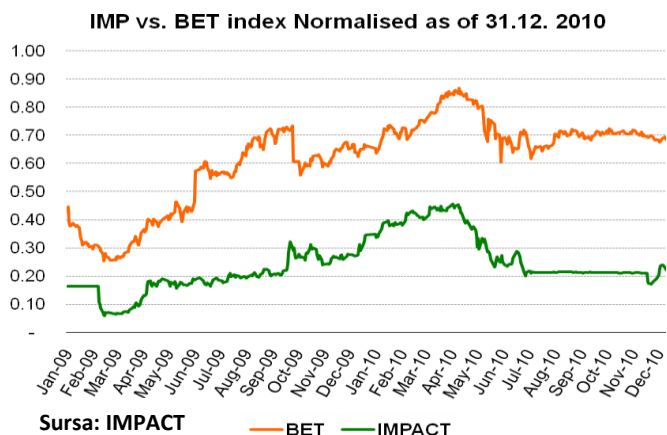
29.68% din actiunile companiei sunt detinute de catre managementul companiei. Printre actionarii care detin peste 5% din actiunile firmei se numara: Dan Ioan Popp cu 18.07%, Carmen Sandulescu cu 11.62% actiuni, Salink Limited 9.06%, Artio International Equity cu 8.46% din actiuni, Templeton GIT Emerging Markets Small Cap Fund 6.09%.

La sfarsitul anului 2010, 53.03% din actiuni erau detinute de persoane juridice si 46.97% de persoane fizice.

In 2010 am asistat la continuarea evolutiei pozitive a indicilor bursieri inceputa in 2009. Daca in anul 2008 a avut loc o scadere a indicelui bursier BET cu 70%, in 2009 am asistat la o crestere a acestuia cu 62%, iar in 2010 la o crestere cu 9%.

In 2010 climatul economic a continuat sa fie nefavorabil, actiunile IMP avand o scadere de 32% fata de 2009. Daca in primele luni ale anului actiunile IMP au inregistrat o oarecare stabilitate cu un curs maxim de 0.905 ron/actiune inregistrat in 12.04.2010, anuntarea masurilor guvernamentale de reducere a salariilor angajatilor sistemului public si cresterea TVA-ului de la 19% la 24% au contribuit la cresterea neincrederii investitorilor in sectorul imobiliar si la scaderea actiunilor cu 32%. Cel mai scazut curs al actiunilor IMP de 0.3550 ron/actiune a fost inregistrat in data de 16 noiembrie 2010.

O tentinta de stagnare sau usoara scadere a fost inregistrata si de catre actiunile companiilor similare din Polonia sau Ungaria in cursul anului 2010.



Status proces insolventa:

La data de 12/07/2010 in urma solicitarii insolventei în dosarul nr. 323/3/2010 având ca părți: creditor Romconstruct SA și debitor: Impact Developer & Contractor SA, prin sentința 5061 din 08/07/2010, Tribunalul București a decis deschiderea procedurii insolvenței împotriva subscrisei.

Prin decizia instantei Curtii de Apel, avocatii mandatați de Impact SA au obținut, la termenul de judecată din 11/08/2010, suspendarea provizorie a sentinței de deschidere a procedurii de insolvență.

Suspendarea sentinței până la soluționarea irevocabilă a litigiului este inclusă în cererea de recurs formulată de societate împotriva Sentinței Comerciale nr. 5061 din 08 Iulie 2010. Pentru cererea de recurs, Curtea de Apel București a stabilit termenul de judecată pentru data de 28/04/2011.

Suspendarea provizorie a Sentinței Comerciale cu nr. 5061 din 08 Iulie 2010 prin care Tribunalul București a dispus deschiderea procedurii insolvenței față de subscrisa, presupune:

- *Suspendarea tuturor termenelor stabilite de judecătorul sindic prin sentința 5061/2010*
- *Incetarea activității administratorului judiciar numit de instanță;*
- *Recapătarea prerogativelor de către Consiliul de Administrație al Impact SA, prerogative ce au fost exercitate, începând cu 08/07/2010, de către administratorul judiciar.*

Impact SA a solicitat suspendarea executării acestei sentințe, deci, în fapt, suspendarea aplicării procedurii de insolvență pentru ca:

1. *Numai disponibilitățile în conturile de numerar și asimilate ale societății Impact SA (probate cert și instanței) erau la acea dată de peste 10.000.000 lei, cu mult peste nivelul sumei de 1.363.142 lei solicitate de Romconstruct ca presupus debit, iar intrările lunare de cash ale Impact erau de circa 4.000.000 lei. Astfel, în conformitate cu definiția insolvenței din Legea 85/2006, patrimoniul Impact SA nu era în situația în care "fondurile bănești disponibile să fie sub nivelul datoriilor exigibile".*

2. *Suma de 1.363.142 lei solicitată de Romconstruct ca presupus debit datorat de Impact SA constituie obiect de dispută judiciară în dosarele nr. 190/3/2010, 191/3/2010 și 19/105/2010 aflate pe rolul Tribunalului Prahova – Secția Comercială. Prin urmare, deși disponibilitățile bănești ale Impact depășesc cu mult această sumă, presupusă datorie, nu avea cum să fie plătită atâta timp cât este în litigiu pe rol. În plus, suma de 1.363.142 lei trebuie diminuată, deoarece valoarea de 283.952,79 lei a și fost deja considerată ca nedatorată prin sentința din 20/05/2010. Aceasta arată că instanța a constatat deja că cel puțin parte din sumele solicitate de Romconstruct SA nu sunt certe și exigibile și sunt mult sub sumele datorate de Romconstruct SA către Impact SA;*

3. Romconstruct SA este un fost subcontractant al dezvoltatorului Impact SA ale carui contracte au fost reziliate din cauza nerespectării prevederilor contractuale, incluzând aici și întârzieri repetate totalizând peste 200 de zile, care au atras daune materiale și de imagine în relația Impact SA cu beneficiarii. Romconstruct SA are datorii către Impact SA de peste 16.000.000 lei (saisprezece milioane lei) după cum urmează:

a. 1.197.486,25 lei reprezentând contravaloarea materialelor și serviciilor achiziționate de Romconstruct, acesta fiind un subcontractor care a lucrat cu materialele furnizate de către Impact și folosind și alte bunuri puse la dispoziție de Impact SA. Din suma menționată mai sus, este deja în curs executarea silită a instrumentelor de plată emise de Romconstruct în valoare totală de 978.017,31 lei, în dosarul nr. 1416/2009;

b. 14.995.390,73 lei reprezentând pretenții care au fost transmise către Romconstruct și reprezintă penalități de întârziere la predarea lucrărilor de construcții de către Romconstruct cu peste 200 de zile (dosarul nr. 39469/3/2008, aflat pe rolul Tribunalului București).

5 INDICATORI ECONOMIC-FINANCIARI

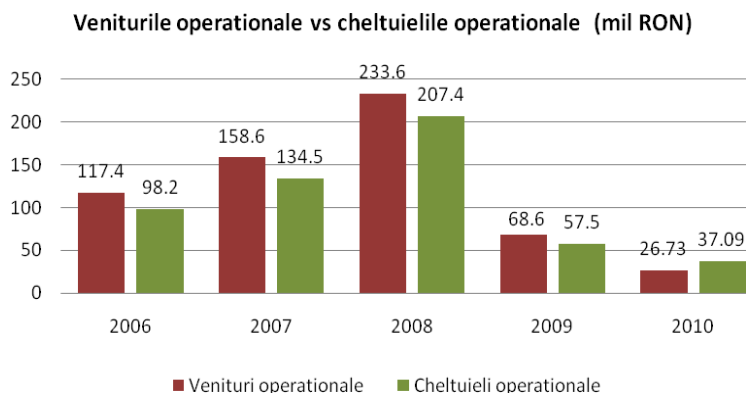
	OMFP 3055	OMFP 3055
PROFITABILITATEA SI RENTABILITATEA	12/31/2009	12/31/2010
Eficiența capitalului disponibil		
Profit înainte de dobânzi și impozit (A)	8,203,399	-11,035,847
Capital disponibil (B)	408,169,070	414,451,192
A/B	2.01%	-2.66%
Gradul de îndatorare		
Capital împrumutat (A)	71,013,054	95,210,170
Capital propriu (B)	333,512,530	315,930,582
A/B	0.21	0.30
SOLVABILITATE	OMFP 3055	OMFP 3055
Rata datoriei		
Total obligații (A)	172,077,610	145,729,370
Total active (B)	505,590,140	461,659,952
A/B	34.04%	31.57%

Levier financiar		
Capital propriu (A)	333,512,530	315,930,582
Total active mai putin datorii curente nete (B)	408,169,070	414,451,192
A/B	81.71%	76.23%
LICHIDITATE SI CAPITAL DE LUCRU		
Indicatorul lichiditatii curente		
Active curente (A)	417,579,832	367,101,178
Obligatii curente (B)	91,138,209	40,898,780
A/B	4.58	8,98
Indicatorul lichiditatii imediate		
Active curente (A)	417,579,832	367,101,178
Stocuri (B)	311,575,489	280,619,736
Obligatii curente (C)	91,138,209	40,898,780
(A - B) / C	1.16	2.11
Viteza de rotatie a activelor imobilizate		
Cifra de afaceri neta (A)	54,233,682	34,288,805
Active imobilizate (B)	87,624,247	94,201,345
A/ B	0.62	0.36

Veniturile Companiei

In anul 2010 veniturile companiei au cunoscut o scadere cu 49.5% fata de 2009, datorita scaderii veniturilor operationale.

Veniturile operationale in 2010 au inregistrat o scadere cu 61% fata de anul 2009, iar cheltuielile operationale au inregistrat o scadere cu circa 35% comparativ cu anul 2009. Aceasta scadere a veniturilor si cheltuielilor operationale

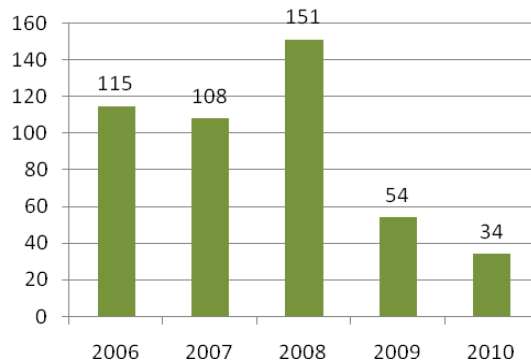


se datoreaza pe de o parte faptului ca in anul 2010, datorita conditiilor economice nefavorabile, vanzarile companiei au fost in scadere fata de 2009, si pe de alta parte faptului ca IMPACT s-a concentrat cu precadere pe finalizarea ansamblurilor rezidentiale in curs de executie, fara a incepe dezvoltarea de noi proiecte care sa genereze venituri si cheltuieli suplimentare.

Cifra de afaceri

Scaderea preturilor locuintelor si diminuarea volumelor de cumparare pe piata imobiliara, precum si neinceperea unor proiecte imobiliare noi, au determinat ca cifra de afaceri a IMPACT in anul 2010 sa fie de 34 mil lei, in scadere cu 38% fata de nivelul inregistrat in 2009 (dupa un declin de 64% in 2009 fata de 2008). In masura in care se incepeau proiecte noi se recunosteau veniturile la nivelul costurilor operationale, ceea ce ducea la cresterea cifrei de afaceri.

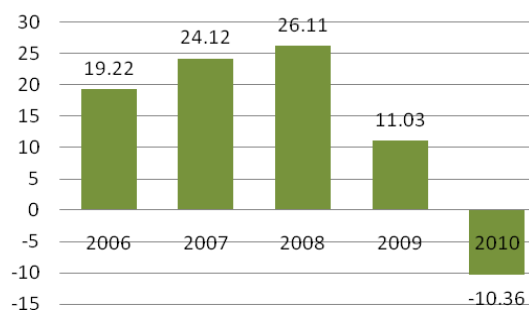
Cifra de afaceri OMFP 3055 (mil RON)



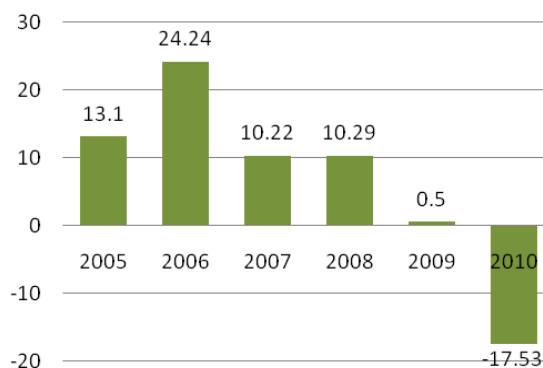
Profitul operational

Chiar daca media lunara a vanzarilor companiei a fost peste media pietei, veniturile din vanzari nu au acoperit cheltuielile de exploatare, rezultand o pierdere din exploatare de circa 10.36 mil lei conform OMFP 3055.

Profit din exploatare OMFP 3055 (mil RON)



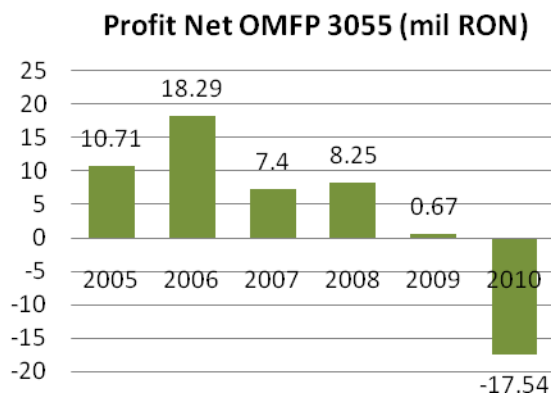
Profit brut OMFP 3055 (mil RON)



Profitul brut

Conform OMFP 3055 pierderea bruta inregistrata in 2010 a fost de 17.53 mil RON urmare a inregistrarii pierderii operationale si a pierderii financiare. Din activitatea financiara au rezultat venituri de 13 mil lei (cu 30% mai mari decat in 2009), dar datorita cheltuielilor financiare (dobanzi si cheltuieli din diferente de curs) de 20 mil lei, rezultatul financiar consemneaza o pierdere de 7 mil lei.

Datorita modalitatii contabile de tratare a imprumuturilor in euro, care implica evaluarea soldului creditelor la 31 decembrie 2009, a fost inregistrata o pierdere din activitatea financiara de 7 mil RON. Aceasta procedura contabila face ca valoarea, in contabilitate, a imprumuturilor in euro sa fie determinata de cursul leu/euro la sfarsitul anului. Dar aceasta pierdere este doar contabila si nu este realizata efectiv din punct de vedere operational, intrucat imprumuturile, care isi pastreaza aceeasi valoare in euro, vor fi rambursate pe parcursul urmatoilor ani.

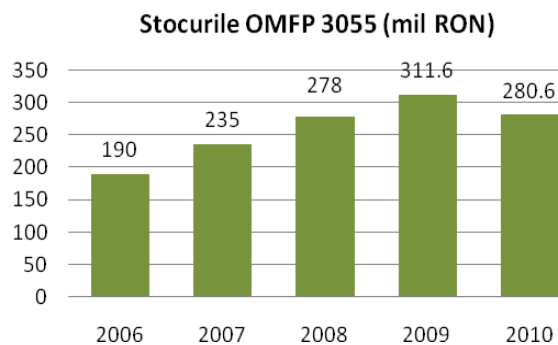
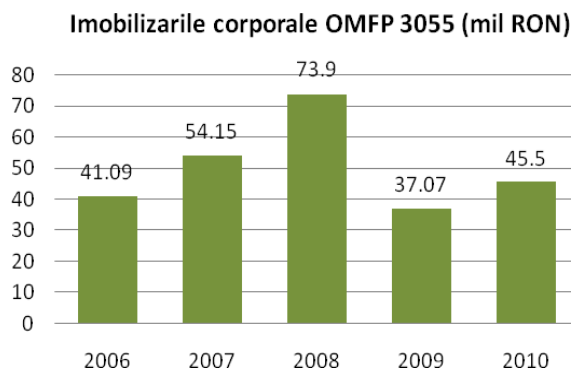


Profitul Net

In anul 2010 compania a inregistrat o pierdere neta, conform OMFP 3055, de 17.54 mil RON.

Imobilizarile Corporale

Conform OMFP 3055, imobilizarile corporale au crescut cu circa 19% in anul 2010 fata de anul 2009, de la 37.07 mil RON la 45.5 mil RON. Aceasta crestere s-a datorat, in principal reclassificarii imobilelor inchiriate din contul de stocuri in contul de imobilizari corporale.



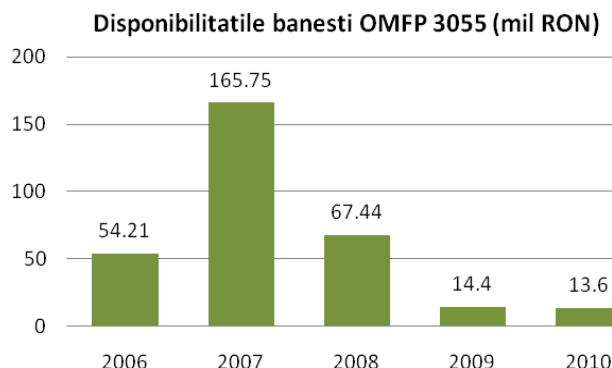
Stocurile

Conform OMFP 3055, stocurile au inregistrat o scadere de 10%, de la 311.6 mil RON in 2009 la 280.6 mil RON in 2010. 53% din stocuri reprezinta terenuri, 14% productia in curs, 32% case si apartamente, iar 1% de materiale de constructii si obiecte de inventar. Scaderea de 10% se datoreaza pe de o parte reclassificarii imobilelor inchiriate din contul de stocuri in contul de

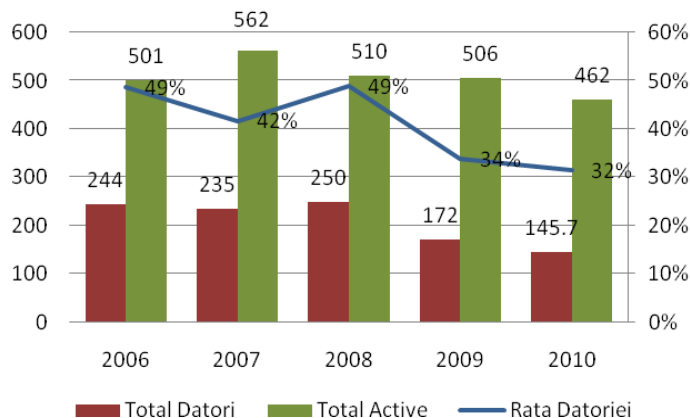
imobilizari corporale, iar pe de alta parte finalizarii unitatilor de locuit care erau in lucru la sfarsitul anului 2009.

Casa si Conturi la Banci

Disponibilitatile banesti au inregistrat o usoara scadere de la 14.4 mil RON in 2009 la 13.6 mil RON in 2010.



Rata Datoriei (Total datorii/Total active) OMFP 3055 (mil RON)



Datorii Totale

Conform OMF 3055, datoriile totale au scazut cu 15%, de la 172 mil RON in 2009 la 145.7 mil RON in 2010, la data raportarii sumele acordate de institutiile de credit avand o pondere de 83% in total datorii. Sumele datorate institutiilor de credit au scazut in 2010 fata de 2009 cu 8% ca urmare a platii creditelor in suma de circa 21 mil RON. Totodata au scazut si datoriile pe termen scurt cu 55% de la 91.14 mil RON in 2009 la 40.90 mil RON in 2010 datorita reesalonarii creditului de la

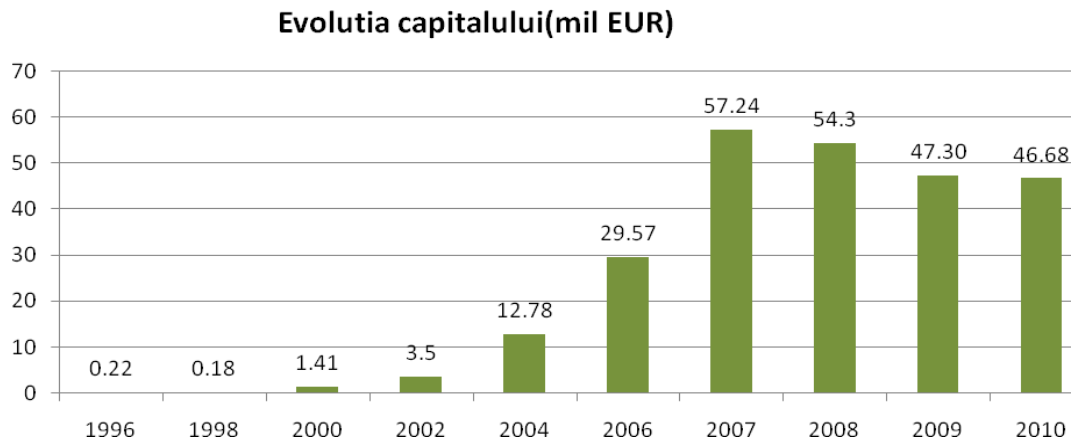
Piraeus Bank pe o perioada de 5 ani cu plati trimestriale, credit care la sfarsitul anului 2009 aparea ca fiind scadent in august 2010.

Totodata activele totale ale societatii au scazut cu 9% de la 506 mil RON in 2009 la 461.6 mil RON in 2010.

Stocurile au scazut cu 10%, iar creantele au scazut cu 19%, datorita scaderii creantelor comerciale ca urmare a reducerii numarului contractelor cu plata in rate semnate, datorita preferintei clientilor de a beneficia de Programul Prima Casa.

Chiar in aceste conditii, rata datoriei a scazut de la 34% inregistrata in anul 2009 la 32% in 2010. Intrucat rata de indatorare medie a companiilor de profil din Europa Centrala si de Est este intre 50% - 90%, IMPACT se pozitioneaza favorabil in ceea ce priveste procentul datoriilor din total active.

Capitalul Social



Capitalul social al companiei a ramas la aceeasi valoare inregistrata in 2009 de 200 mil RON (dar calculat la sfirsitul anului 2010 in EUR are valoare de 46.68 mil EUR, in scadere datorita devalorizarii leului).

Presedinte CA,

Dan Ioan Popp