

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 2010, 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 2010 |
| Total capitaluri proprii | 315,930,582 |
| Cifra de afaceri neta | 34,288,806 |
| Rezultatul net-profit | (17,546,665) |

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 si 6 noi am realizat auditul in concordanta cu Standardele Internationale de Audit asa cum au fost adoptate de Camera Auditorilor Financiari 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 si 6, 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. In cursul anului 2010 compania a fost supusa unor controale in ceea ce priveste modul de constituire si achitare a taxelor locale datorate pentru cladirile si terenurile detinute in proprietate, fara ca aceste controale sa fie finalizate pana la data prezentului raport. De asemenea, pana la data raportului nostru, evidentele fiscale si contabile ale companiei in ceea ce priveste aceste taxe locale nu au fost confirmate de catre toate organele de control (in acest sens vezi adresa nr. 1328482/23.03.2011 emisa de Directia Generala Impozite si Taxe Locale Sector 1). Dat fiind faptul ca, taxele locale reprezinta valori semnificative in situatiile financiare intocmite de companie si, in conditiile in care, taxele locale sunt stabilite diferit de fiecare autoritate locala in limitele prevazute de Codul Fiscal, consideram ca, in lipsa rapoartelor de control finale nu ne putem asigura asupra corectitudinii constituirii datoriei fata de bugetele locale in ceea ce priveste taxa pe imobile (cladiri si terenuri) , si nu exprimam nicio opinie referitoare la impactul acesteia asupra contului de profit si pierdere. De asemenea, nu putem exprima nicio opinie cu referire la valoarea datoriilor aferente taxelor locale inregistrate in contabilitate la 31.12.2010.
6. 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 31.12.2010 (sold cont Produse finite) si nici asupra posibilului impact al rezultatului unor astfel de evaluari asupra contului de profit si pierdere.

Opinie

7. In opinia noastra, cu exceptia efectelor unor ajustari care poate s-ar fi constatat ca fiind necesare daca ne-am fi putut convinge asupra aspectelor mentionate in paragrafele 5 si 6, situatiile financiare ale societatii **IMPACT DEVELOPER&CONTRACTOR SA** ofera o imagine fidela a pozitiei si performantei financiare la data de 31 decembrie 2010 in conformitate cu OMF 3055/2009 si cu politicile contabile descrise in notele la situatiile financiare neconsolidate.

Evidentierea unor aspecte

8. 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 2010 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. Informatiile disponibile la data prezentului raport nu ne permit sa apreciem efectul viitor al acestor schimbari.
 - b) In ianuarie 2010 Romconstruct SA (subcontractor Impact) a depus la Tribunalul Bucuresti sectia VII o cerere prin care arata ca Impact Developer&Contractor SA are anumite debite neachitate fata de Romconstruct, si pe cale de consecinta a solicitat deschiderea procedurii insolventei in conformitate cu



Scot & Company Consulting s.r.l.

Auditors • Accountants • Tax advisors

16 Frumoasa Street
010987 Bucharest 1, Romania

T +40 21 318 9150
F +40 21 318 9151
M +40 372 731 131
email: scot@scot.ro
www.scot.ro

prevederile legii. Tribunalul Bucuresti a dispus deschiderea procedurii insolventei prin sentinta comerciala nr.5061/2010. Impact Developer&Contractor SA a considerat ca sentinta acestei instante a fost nelegala si pe de o parte a introdus actiune de recurs la Curtea de Apel, iar pe de alta parte a depus cerere de suspendare a executarii sentintei Tribunalului Bucuresti. Conform scrisorii de confirmare a litigiilor primita de la casa de avocatura Bostina si Asociatii, Curtea de Apel a admis cererea de suspendare a executarii Sentintei Comerciale nr.5061/08.07.2010 pronuntata de catre Tribunalul Bucuresti pana la solutionarea recursului, recurs care are ca prim termen de judecata data de 28.04.2011.

c) La 31.12.2010 compania prezinta in situatiile financiare create in suma de 5,228,800 lei asupra Institutului Pasteur si taxa de timbru in suma de 1,685,503 lei (vezi nota 4 la situatiile financiare). Desi sumele provin din 2007, estimarile biroului de avocatura Ghe.Florea, avocat independent sunt optimiste cu privire atat la recuperarea avansului si a taxelor de timbru achitate, cat si la incasarea daunelor-interese prevazute in antecontractul de vanzare-cumparare. In acest sens, in data de 24.03.2011 Tribunalul Bucuresti prin sentinta comerciala nr.3354/24.03.2011, a admis cu drept de apel actiunea Impact Developer&Contractor SA si a dispus rezolutiunea Antecontractului de vanzare-cumparare incheiat intre companie si Institutul Pasteur, si repunerea partilor in situatia anterioara; de asemenea a obligat Institutul Pasteur la restituirea avansului in suma de 1,250,000 euro si la plata cheltuielilor de judecata reprezentand taxa judiciara de timbru si timbru judiciar.

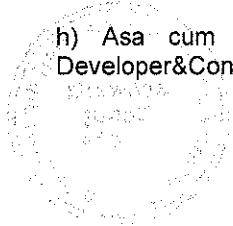
d) Asa cum se prezinta in Nota 12 la Situatiile financiare intocmite la 31.12.2010, compania detine creante cu valoare totala de 20,874,619 lei provenind din vanzarea de case in ansamblul rezidential Europa Oradea. Conform declaratiilor managementului, casele respective nu au putut fi achitate de catre contractanti din cauza refuzului Consiliului Local Oradea de a instraina terenurile pe care casele sunt construite in conformitate cu prevederile contractului de asociere FN/06.07.2004.

e) Pentru o parte dintre litigiile prezentate in Nota 11 la situatiile financiare „Datorii Contingente” nu am primit confirmare de la avocatii companiei, si anume: Traian Briciu, Silvan Gavenea, Domocos Golea, Diana Moldovan si Dobre Iuliana. In lipsa acestor confirmari nu putem aprecia riscurile care ar putea aparea pentru companie si posibilul impact al acestora asupra pozitiei si performantei financiare a societatii.

f) Asa cum se prezinta in Nota 1 la situatiile financiare, in cursul anului 2010 Impact Developer&Contractor SA a vandut participatia sa detinuta in compania Intop Construction SRL (parte afiliata) in suma de 2,010,000 lei catre Lomb SA (de asemenea parte afiliata), tranzactionarea partilor sociale efectuandu-se la valoarea nominala.

g) Asa cum se prezinta in Nota 1 la situatiile financiare, in cursul anului 2010 participatia detinuta de Impact Developer&Contractor SA in Actual Invest House SRL a scazut de la 99% la 4.588% in urma majorarii de capital social efectuata de Lomb SA (parte afiliata) in Actual Invest House. Majorarea de capital social al Actual Invest House de la 5,000 lei la 11,005,000 lei s-a realizat prin aportul in numerar in suma de 10,500,000 lei adus de Lomb SA si prin transformarea unui credit acordat de Impact in suma de 500,000 lei in capital social.

h) Asa cum se prezinta in Nota 1 la situatiile financiare intocmite la 31.12.2010 Impact Developer&Contractor SA detine participatii in Lomb SA in suma de 45,445,028 lei. Conform declaratiilor





Scot & Company Consulting s.r.l.

Auditors ● Accountants ● Tax advisors

16 Frumoasa Street
010987 Bucharest 1, Romania

T +40 21 318 9150
F +40 21 318 9151
M +40 372 731 131
email: scot@scot.ro
www.scot.ro

managementului, desi prin Hotararea AGA nr.3 din 20.09.2010, s-a decis diminuarea capitalului social al Lomb SA de la 45.445.028 lei la 125.000 lei prin restituirea de varsaminte catre asociati, consiliul de administratie va solicita AGA ca reducerea de capital social sa se faca in limita lichiditatilor existente in conturile bancare ale Lomb SA.

i) La 31.12.2010 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 Lomb SA. Conform estimarilor managementului si a cabinetului individual de avocatura Vladescu Lucian Dan exista sanse semnificative pentru ca aceste costuri sa fie recuperate de la Consiliul Local Cluj.

j) 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 SCOT& Company Consulting SRL a fost angajat sa 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

9. Avand in vedere prevederile OMF 3055/2009, am revizuit si raportul administratorului emis la aceeaasi data cu situatiile financiare anexate. In urma acestei revizui, nu am identificat niciun aspect care care sa indice inconsistente semnificative intre raportul administratorilor si situatiile financiare anexate intocmite sub responsabilitatea managementului.

10. 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, 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

Scot & Company Consulting SRL
Membru CAFR (nr. 322/31.05.2001)

11 Aprilie 2011
Bucuresti

