



RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre: Adunarea Generala a Actionarilor SC IMPACT Developer & Contractor SA

Raport asupra situatiilor financiare

1. Am auditat situatiile financiare individuale anexate ale **IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR** ("Societatea") care cuprind bilantul la data de 31 decembrie 2008, contul de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalului propriu si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte note explicative, numerotate de la pagina 9 la pagina 47. Situatiile financiare mentionate se refera la:

- ▶ Activ net/Total capitaluri: 333.718 mii lei
- ▶ Rezultatul net al exercitiului financiar: 8.259 mii lei, profit

Responsabilitatea Conducerii pentru situatiile financiare

2. Conducerea Societatii are responsabilitatea intocmirii si prezentarii fidele a acestor situatii financiare in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1752/2005 pentru „aprobarea reglementarilor contabile conforme cu directivele europene”, cu modificarile ulterioare. Aceasta responsabilitate include: proiectarea, implementarea si mentinerea unui control intern relevant pentru intocmirea si prezentarea fidela a situatiilor financiare care sa nu contina denaturari semnificative, datorate fraudei sau erorii; selectarea si aplicarea politicilor contabile adecvate; elaborarea unor estimari contabile rezonabile in circumstantele date.

Responsabilitatea auditorului

3. Responsabilitatea noastra este ca, pe baza auditului efectuat, sa exprimam o opinie asupra acestor situatii financiare. Cu exceptia celor mentionate la paragraful 4, am efectuat auditul conform standardelor de audit adoptate de Camera Auditorilor Financiari din Romania. Aceste standarde cer ca noi sa respectam cerintele etice ale Camerei, sa planificam si sa efectuam auditul in vederea obtinerii unei asigurari rezonabile ca situatiile financiare nu cuprind denaturari semnificative.

Un audit consta in efectuarea de proceduri pentru obtinerea probelor de audit cu privire la sumele si informatiile prezentate in situatiile financiare. Procedurile selectate depind de rationamentul profesional al auditorului, incluzand evaluarea riscurilor de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, datorate fraudei sau erorii. In evaluarea acestor riscuri, auditorul ia in considerare controlul intern relevant pentru intocmirea si prezentarea fidela a situatiilor financiare ale Societatii pentru a stabili procedurile de audit relevante in circumstantele date, dar nu si in scopul exprimarii unei opinii asupra eficientei controlului intern al Societatii. Un audit include, de asemenea, evaluarea gradului de adecvare a politicilor contabile folosite si rezonabilitatea estimarilor contabile elaborate de catre conducere, precum si evaluarea prezentarii situatiilor financiare luate in ansamblul lor.

Consideram ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a constitui baza opiniei noastre de audit.

Bazele opiniei cu rezerve**4. Limitarea sferei activitatii auditorului**

- a) Societatea a inregistrat si raportat in anul 2007 venituri din productia vanduta si in baza proceselor verbale de constatare finalizare stadii pentru constructiile de case/apartamente cu beneficiari contractati, considerand contractele incheiate ca si contracte de prestari servicii. Aceasta politica contabila difera de prevederile OMFP 1752/2005 pentru „aprobarea reglementărilor contabile conforme cu directivele europene” cu privire la regulile de recunoastere a veniturilor din vanzari de bunuri. La 31 decembrie 2008 nu mai existau astfel de contracte in derulare. Pe baza informatiilor primite nu am fost in masura sa estimam impactul asupra situatiilor financiare atasate a aplicarii acestei politici contabile atat la 31 decembrie 2008 cat si la 31 decembrie 2007. Raportul de audit asupra situatiilor financiare la 31 decembrie 2007 a fost modificat in acelasi sens.
- b) Societatea este implicata intr-o serie de procese cu clienti provenind din contractele incheiate cu MTS Leasing GmbH. Astfel, un numar de 4 contracte se afla in diferite faze de judecata, finalitatea acestora (vanzarea a 4 case) fiind incerta. Aferent acestor contracte, Societatea recunoaste la active curente (creante de facturat) o suma de aprox. 700 mii lei, politica adoptata fiind de a inregistra in contabilitate efectele rezilierii contractelor doar pe baza sentintelor definitive. Informatiile disponibile la data aprobarii situatiilor financiare anexate nu sunt suficiente pentru a ne putea exprima o opinie cu privire la recuperabilitatea acestei sume.

5. Dezacordul asupra politicilor contabile –Metoda contabila necorespunzatoare

Societatea a incheiat cu furnizorul MacAnthony Realty International Ireland Ltd un contract de comision privind vanzarea de case si apartamente. Conform contractului, Societatea datoreaza un procent de comision furnizorului la momentul incheierii unui precontract de vanzare cu un client adus de catre furnizor. La 31 decembrie 2008, Societatea raporteaza in cadrul pozitiei bilantiere „Cheltuieli in avans” suma de 1.486.456 Lei reprezentand comisioane datorate in baza acestui contract. Intrucat aceste comisioane sunt generate de precontracte de vanzare incheiate cu clienti finali, serviciile mentionate in contractul de prestare de servicii se prezuma ca au fost primite de Societate si trebuiesc recunoscute la costuri. Prin urmare, la 31 decembrie 2008, pozitiiile bilantiere „Cheltuieli in avans” si „Profitul exercitiului financiar” sunt supraevaluate fiecare cu suma de 1.486.456 Lei.

Opinia cu rezerve

6. In opinia noastra, cu exceptia efectelor unor ajustari care ar fi putut fi considerate necesare in situatia in care am fi obtinut probe de audit in legatura cu aspectele mentionate la paragraful 4, precum si cu exceptia efectelor asupra situatiilor financiare a celor prezentate la paragraful 5, situatiile financiare individuale atasate ofera o imagine fidela, in toate aspectele semnificative, a pozitiei financiare a Societatii la 31 decembrie 2008 si a performantei obtinute si fluxurilor de numerar pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1752/2005 cu modificarile ulterioare.

Evidentierea unor aspecte

7. Fara a exprima alte rezerve asupra opiniei noastre, atragem atentia asupra urmatoarelor aspecte:

- a. Societatea isi desfasoara activitatea pe piata imobiliara, piata care a suferit pierderi semnificative atat in ceea ce priveste valoarea individuala a tranzactiilor cat si in ceea ce priveste volumul tranzactionat. In contextul actual, este de asteptat ca aceste inrautatiri ale conditiilor economice pe piata imobiliara sa produca efecte negative asupra valorii si numarului de tranzactii ce se vor derula. Informatiile existente nu ne permit sa estimam efectul unor posibile pierderi de valoare ale stocului de case si apartamente asupra situatiilor financiare anexate;
- b. Asa cum este prezentat in Nota 1 – „Active immobilizate”, Societatea detine interese de participare asupra a noua filiale (societati comerciale in care detine controlul). Situatiile financiare atasate reprezinta situatiile financiare individuale ale IMPACT Developer & Contractor SA si nu contin nicio ajustare care ar fi necesara in situatia in care Societatea ar fi intocmit situatii financiare consolidate.

Societatea va intocmi pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2008 un set separat de situatii financiare consolidate in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Raportare Financiara (IFRS). Acest set de situatii financiare prezinta o imagine completa a grupului Impact prin includerea pozitiiilor financiare si a rezultatelor celor noua filiale.

Raport asupra conformitatii raportului administratorilor cu situatiile financiare

In conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1752/2005, articolul 263, punctul 2, noi am citit raportul administratorilor atasat situatiilor financiare individuale si numerotat de la pagina 1 la pagina 23. Raportul administratorilor nu face parte din situatiile financiare. In raportul administratorilor, noi nu am identificat informatii financiare care sa nu fie in conformitate cu informatiile prezentate in situatiile financiare la 31 decembrie 2008, atasate.

Alte aspecte

Acest raport este adresat exclusiv Adunarii Generale a Actionarilor (AGA) in ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta AGA 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 Adunarea Generala a Actionarilor al acesteia, in ansamblu, pentru audiul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formata.

In numele

BDO CONTI AUDITInregistrat la Camera Auditorilor Financiari din
Romania

Cu nr. 18/02.08.2001

Numele semnatarului: George Stancu

Inregistrat la Camera Auditorilor Financiari din Romania

Cu nr. 1821/30.07.2007



Bucuresti, Romania

[10] [04] [2009]