

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

28 Aprilie 2009

ACTIVITATEA COMPANIEI IN ANUL 2008	- 3 -
Situatia modificarilor capitalurilor proprii.....	- 5 -
Situatia fluxurilor de numerar	- 6 -
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE 2008.....	- 9 -
Nota 1 - Active Imobilizate	- 9 -
Imobilizari necorporale.....	- 9 -
Imobilizari corporale	- 9 -
Imobilizari financiare.....	- 11 -
Nota 2 - Provizioane.....	- 14 -
Nota 3 - Repartizarea Profitului	- 14 -
Nota 4 - Analiza rezultatului din exploatare.....	- 15 -
Nota 5 - Situatie creantelor si datoriilor	- 16 -
Creante	- 16 -
Datorii	- 17 -
Nota 6 - Principii, politici si metode contabile	- 25 -
Nota 7 - Capitalul social	- 30 -
Nota 8 - Informatii privind salariatii, administratorii si directorii	- 32 -
Nota 9 - Indicatori economico – financiari.....	- 34 -
Nota 10 - Alte informatii	- 36 -
Stocuri.....	- 36 -
Casa si Conturi la Banci.....	- 37 -
Cheltuieli in avans	- 37 -
Venituri in avans	- 37 -
Cheltuieli directe - materii prime	- 38 -
Alte cheltuieli de exploatare	- 38 -
Rezultatul financiar.....	- 40 -
Impozitul pe profit.....	- 41 -
Auditori.....	- 42 -
Nota 11 - Datorii contingente	- 42 -
Nota 12 Parti afiliate.....	- 43 -
Nota 13 - Evenimente ulterioare	- 46 -
Cheltuieli in avans	- 46 -
Obligatiuni	- 46 -
Credite bancare.....	- 46 -
Rambursare TVA	- 46 -
Capital social – actiuni.....	- 47 -

ACTIVITATEA COMPANIEI IN ANUL 2008

IMPACT Developer & Contractor este cel mai mare dezvoltator imobiliar din Romania, realizand pana in acest moment 16 ansambluri rezidentiale, peste 2,000 de unitati locative construite la standarde de calitate occidentala, si un centru de afaceri de clasa A cu 17,230 mp. Toate acestea, alaturi de cele 100 de distinctii obtinute si evolutia financiara, arata stabilitatea si calitatea activitatii companiei.

Anul 2008 a fost un an de inversare a trendului de dezvoltare a pietei imobiliare pe fondul crizei financiare globale. La sfarsitul anului 2007 si inceputul anului 2008 a inceput sa se rasfranga si pe piata din Romania criza financiara, care isi are originile in SUA. Aceasta este si perioada aparitiei problemelor financiare pe piata creditelor sub-prime care a atins mai intai piata de capital, piata bancara si ulterior piata imobiliara din SUA, Asia de Sud Est si intr-o masura mai mica si Europa. Piata imobiliara a fost printre primele sectoare in care s-a resimtit criza financiara.

In ceea ce priveste strategia societatii, IMPACT in anul 2008 a avut ca tinta:

- focusarea pe dezvoltarea de ansambluri mixte;
- finalizarea proiectelor incepute;
- adaptarea strategiei de vanzare a produselor finite la conditiile pietei;
- identificarea unor modalitati variate de vanzare si de plata;
- analiza dezvoltarii in aria hoteliera;
- revizuirea masterplanurilor aferente proiectelor cu termen de lansare in trimestrul IV 2008 – trimestrul I 2009;
- spargerea in subfaze a proiectelor ce vor fi lansate conform noilor masterplanuri;
- prospectarea pietei pentru atragerea de parteneri in vederea diminuarii riscului noilor proiecte

Activitatea de baza a companiei a fost, pana in anul 1995, inchirierea si mentenanta vilelor de lux in zone rezidentiale si centrale din Bucuresti. In anul 1995 IMPACT a introdus pe piata din Romania conceptul de "ansamblu rezidential", odata cu demararea ansamblui ALFA. Incepand cu anul 2007 strategia companiei s-a focusat pe dezvoltarea de ansambluri imobiliare cu destinatii mixte. Acestea includ atat ample zone rezidentiale, spatii de birouri, comerciale, unitati hoteliere, cat si sisteme de invatamant (scoli, gradinite) si unitati sanitare (cabinetele medicale, policlinici). Astfel, in dezvoltarile prezente si viitoare, IMPACT se axeaza pe furnizarea de constructii rezidentiale in proportie de 80%, diferenta de 20% fiind data de spatiile comerciale, centre conferinta,coli, gradinite, parcuri etc.

În ceea ce privește progresul proiectelor, la începutul anului 2008 cele 9 proiecte demarate au avut un grad minim de realizare de 5% (complexul Lotus din Oradea) și un grad maxim de 88%, înregistrat în cazul ansamblului Blue.

Proiect	Rubin	Topaz	Onix	Blue	Quartz	Roua	Europa	Lotus	Boreal
Progres în 2008	35%	35%	82%	88%	66%	38%	12%	5%	21%

La începutul anului 2008, compania IMPACT avea în curs de desfășurarea 8 proiecte atât în București (Rubin, Topaz, Onix, Blue care fac parte din ansamblul Greenfield), Ploiești (Roua), cât și în Oradea (Europa și Lotus) și Constanța (Boreal), iar în vara anului 2008 a fost demarata construcția ansamblului Quartz (parte din proiectul Greenfield) din București. Patru dintre aceste proiecte (Onix, Boreal, Roua 1, și Lotus 1) sunt finalizate în proporție de peste 90%, trei - Rubin, Topaz și Europa - au fost finalizate în totalitate. La sfârșitul anului 2008 ansamblul Blue are un procent de finalizare de aproape 90%, iar ansamblul Quartz era realizat în proporție de 66%.

Proiect	Rubin	Topaz	Europa	Onix	Blue	Roua 1	Quartz	Lotus	Boreal
Grad realizare	100%	100%	100%	93%	88%	99%	66%	98%	97%

Situatia modificarilor capitalurilor proprii

	Sold la 01.01.2008	cresteri		reduceri		Sold la 31.12.2008
		Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
Capital subscris	200,000,000	0	0	0	-	200,000,000
Prime de capital	74,217,746	0	0	-	0	74,217,746
Prime de fuziune	10,551,105	0	0	0	-	10,551,105
Rezerve din reevaluare	7,169,121	0	0	953,863	953,863	6,215,258
Rezerve legale	6,094,187	479,466	479,466	0	0	6,573,653
Rezerve reprez surplusul realizat din rezerve din reevaluare	2,272,407	953,863	953,863	0	0	3,226,270
Alte rezerve	19,425,693	6,763,967	6,763,967	0	0	26,189,660
Actiuni proprii	441	2,852,670	0	0	0	2,853,111
Pierderi legate de instr. de cap. proprii	0	8,558	0	0	0	8,558
Rezultatul reportat	6,972,677	9,606,163	7,779,221	6,972,677	6,763,967	9,606,163
Rezultatul exerc financ	7,401,076	8,258,687	0	7,401,076	7,401,076	8,258,687
Repartizarea profitului	7,401,076	8,258,687	8,258,687	7,401,076	7,401,076	8,258,687
Total cap. proprii	326,702,495	14,942,231	0	7,926,540	0	333,718,186

Fata de anii precedenti in care existau una sau chiar mai multe majorari de capital social, in anul 2008 datorita contextul economic existent, societatea a decis sa nu emita actiuni noi, astfel ca la sfarsitul anului capitalul social era in continuare de 200,000,000 RON.

Reducerea rezervelor din reevaluare a avut loc in contextul vanzarilor de active. Unele dintre acestea au fost reevaluate in anii precedenti astfel ca suma reprezentand surplusul din reevaluare a fost transferata din „rezerve din reevaluare” in alt cont de capital „Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare”.

La Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor SC IMPACT DEVELOPER&CONTRACTOR S.A. din data de 19.04.2008, s-a aprobat, prin hotărârea nr.2/2008, achiziționarea de către societate, de pe piața de capital, de acțiuni proprii în cuantum de cel mult 4% din capitalul social, respectiv 80 milioane acțiuni. Dintre acestea, s-a decis alocarea de către societate a unui număr de până la 13,000,000 acțiuni către salariații și administratorii Societății, la un preț ce se va stabili ulterior.

În cursul anului 2008, după data aprobării AGEA și până la 31 Decembrie, s-au achiziționat un număr de 25,036,400 acțiuni.

Situația fluxurilor de numerar prin metoda indirectă

Necesarul de cash-flow pentru îndeplinirea planului de activitate în anul 2008

Necesarul de cash-flow pentru îndeplinirea planului de activitate în anul 2008 a fost asigurat atât prin surse proprii, prin încasarile din vânzări, cât și prin suplimentarea cu 4 mil EUR a unui credit mai vechi pentru finanțarea costurilor de execuție aferente ansamblului Quartz din cadrul proiectului "Greenfield I", care cuprinde 105 de unități locative. Datorită contextului de piață actual și a schimbării rapide a cerințelor cumpărătorilor, IMPACT și-a adaptat oferta de piață orientându-se exclusiv în construcția de blocuri în cadrul ansamblului Quartz. În acest sens cele 28 de case care erau incluse în designul inițial al ansamblului Quartz au fost înlocuite cu blocuri cu două și trei etaje. În anul 2008, au fost semnate 188 de contracte, în valoare de 85 de milioane RON cu 23% mai puțin decât valoarea de 110 milioane RON a contractelor semnate în 2007. Cu toate că primele luni ale anului 2008 a adus încasări ridicate în cea de a doua jumătate a anului s-a simțit o încetinire a vânzărilor alimentată de criza financiară globală care a început să se facă simțită și în România. Cele mai multe contracte au fost încheiate pentru ansamblurile dezvoltate în zona de nord a Bucureștiului, acestea reprezentând peste 58% din contractele semnate, restul unităților fiind contractate în ansamblurile dezvoltate în Constanța, Oradea și Ploiești.

FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE EXPLOATARE	decembrie-07	decembrie-08
Profit net/(Pierdere) inainte de impozitare	10,219,696	10,289,810
Ajustari pentru:		
Amortizare	2,473,777	2,289,699
Venituri din vanzari de imobilizari	(5,370,340)	(4,831,534)
Cheltuieli privind activele cedate	2,761,876	1,878,630
Venituri din diferente curs valutar	(14,944,605)	(3,967,663)
Cheltuieli din diferente curs valutar	24,832,645	20,394,422
Venituri din dobanzi	(8,492,978)	(16,850,203)
Cheltuieli cu dobanzi	12,510,887	15,326,608
Crestere/Scadere provizioane	2,432,705	(139,470)
Ajustari ale elementelor non-cash	16,203,967	14,100,489
Scadere/Crestere creante comerciale si de alta natura	(17,701,497)	(12,054,391)
Scadere/Crestere stocuri	(31,957,073)	(42,413,412)
Crestere/Scadere datorii catre furnizori si de alta natura	12,759,876	(3,470,775)
Modificarea activelor si pasivelor operationale	(36,898,694)	(57,938,578)
Dobanda platita	(12,065,082)	(15,176,586)
Impozit pe profit achitat	(5,109,421)	(1,843,824)
Dividende platite/Profit repartizat salariatilor	(177,797)	(11,266)
Numerarul net provenit din activitatea de exploatare	(27,827,331)	(50,579,955)
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE INVESTITII	decembrie-07	decembrie-08
Achizitii de filiale	(2,020,740)	(45,444,108)
Imprumuturi acordate catre entitati afiliate	(2,605,264)	(782,339)
Achizitii de imobilizari	(15,886,968)	(21,606,009)
Incasari din vanzarea de imobilizari	5,161,758	4,831,534
Dobanzi incasate	7,605,462	13,128,228
Numerarul net provenit din activitatea de investitie	(7,745,752)	(49,872,694)
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE FINANTARE	decembrie-07	decembrie-08
Variatia imprumuturilor pe termen mediu	(8,673,927)	6,142,398
Achizitii actiuni proprii	-	(2,852,670)
Plata obligatiilor legate de leasingul financiar	(210,581)	(1,147,083)
Capital social - crestere/descrestere	14,857,215	-
Prime de emisiune	141,143,543	-
Numerarul net provenit din activitatea de finantare	147,116,250	2,142,645
Cresterea neta de numerar	111,543,167	(98,310,004)
Numerar la inceputul perioadei	54,213,147	165,756,314
Numerar la sfirsitul perioadei	165,756,314	67,446,310

Disponibilitatile banesti au scazut cu circa 60%, de la 165.7 mil RON in 2007 la 67.44 mil RON datorita investitiilor realizate in ansamblurile in curs de realizare in anul 2008 (cash flow exploatare 2008). Cea mai importanta iesire de numerar a avut loc in luna Iulie, la momentul subscrierii sumei de 45,445,028 RON ce reprezinta aportul Impact la constituirea societatii Lomb SA (cash flow investitii 2008), banii provind din ultima majorare de capital, din septembrie 2007 (cash flow finantare 2007) .

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

- Sursele atrase prin emisiunea de actiuni care a avut loc in septembrie 2007 vor fi folosite pentru demararea proiectului „Dealul Lomb” din Cluj-Napoca, si pentru continuarea proiectului Greenfield;
- Contractarea unor imprumuturi de la banci, pentru a facilita activitatea de finantare a clientilor care doresc sa achite in rate;
- Refinantare;
- Parteneriate cu finantatori care vor fi atrasi in proiectele Greenfield din Bucuresti, Dealul Lomb din Cluj-Napoca, si Construdava II Hotel din Pipera.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE 2008

Nota 1 - Active Imobilizate

Variatia valorii brute, a amortizarii si a valorii contabile nete, pana la 31 Decembrie 2008, pe fiecare categorie de active imobilizate, se prezinta dupa cum urmeaza:

Imobilizari necorporale

Imobilizari necorporale	
01.01.2008	783,899
Intrari	477,855
Iesiri/Transfer	-
31.12.2008	1,261,754
Amortizare	
01.01.2008	693,736
Intrari	147,816
Iesiri/Transfer	-
31.12.2008	841,552
Valoare neta	
01.01.2008	90,163
31.12.2008	420,202

In anul 2008 societatea Impact a decis sa-si eficientizeze procesele prin investitii in software si harware. Din totalul de 477,855 RON 20% reprezinta investitii in software de relationare cu clientii, 20% software de management (ERP) , 15% licente de proiectare si 35% software de management IT.

Imobilizari corporale

Descriere	Terenuri	Constructii	Inst tehnice, mij de transp	Mobilier, ap si birotica	Avansuri si imobilizari corporale in curs	Total
COST						
La 01.01.2008	11,582,084	9,322,348	9,232,659	811,529	31,015,560	61,964,180
Intrari	0	1,831,361	2,024,890	17,659	20,748,895	24,622,805
Iesiri/Transfer	91,379	2,073,770	2,267,843	45,677	10,315	4,488,984
La 31.12.2008	11,490,705	9,079,939	8,989,706	783,511	51,754,140	82,098,001
AMORTIZARE						
La 01.01.2008	-	1,491,958	6,058,657	260,783	-	7,811,398
Intrari	-	771,438	1,646,911	136,802	-	2,555,151
Iesiri/Transfer	-	249,524	1,900,670	23,550	-	2,173,744
La 31.12.2008	-	2,013,872	5,804,898	374,035	-	8,192,805
VALOARE NETA						
La 01.01.2008	11,582,084	7,830,390	3,174,002	550,746	31,015,560	54,152,782
La 31.12.2008	11,490,705	7,066,067	3,184,808	409,476	51,754,140	73,905,196

Activele imobilizate sunt inregistrate in contabilitate la cost sau valoare reevaluată si sunt amortizate din momentul punerii lor in functiune pe durata normala de functionare, conform cu « Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe ». S-a luat in considerare durata normala de functionare minima prevazuta.

Metoda contabila de amortizare utilizata este metoda liniara.

Imobilizarile in curs de realizare se amortizeaza incepind cu momentul punerii in functiune, moment care coincide cu cel al transferului acestora in categoria activelor fixe. Terenurile nu se amortizeaza.

Pentru reflectarea in bilantul contabil, costul istoric mai putin amortizarea acumulata a fost reevaluat in conformitate cu Hotararile de Guvern nr: 500/1994, 983/1998, 403/2000, 1553/2003, in baza unor indici statistici ai preturilor stabiliti prin actele normative mentionate anterior precum si la 31.12.2006.

Conform OMF 1752, imobilizarile corporale au crescut cu circa 32% in anul 2008 fata de anul 2007, de la 54.15 mil RON la 73.9 mil RON. Aceasta crestere s-a datorat, in principal, lucrarilor cu retelele din proiectul Greenfield si cresterii imobilizarilor in curs. 50% din imobilizarile in curs revenind proiectului Greenfield, 9% proiectelor din Oradea (Lotus si Europa), 9% proiectului Roua din Ploiesti si 9% proiectului din Constanta.

Imobilizari financiare

Titluri de participare detinute la alte societati

Nr.crt.	Denumirea societatii	Valoarea investitie 2007	Valoarea investitie 2008	Procent de participare 2008
1	Actual Invest House SRL	4,950	4,950	99.00%
2	Bipact 1995 SRL	975	975	63.00%
3	BIZ-AR SRL	0	190	95.00%
4	Hobbit Intermediere Asigurari	94,602	94,602	95.00%
5	Imobilia Credit SA	64,750	64,750	70.00%
6	Investimob Development SRL	990	0	0.00%
7	Intop Construction SRL	2,010,000	2,010,000	90.00%
8	LOMB SA	0	45,445,028	49.00%
9	Prest RV 2003 SRL	0	190	95.00%
10	Topo Prest SRL	0	190	95.00%
TOTAL		2.176.267	47,620,875	

Intrucat la data de 31 Decembrie 2008 capitalurile proprii ale societatii Imobilia sunt negative, fapt pentru care s-a constituit un provizion in valoare de 64,750 RON.

S-au achizitionat actiuni la trei societati comerciale ce vor fi folosite ca vehicule de investitii in noile proiecte ce vor demara in special in zona Greenfield II. Societatea Investimob a fost vanduta, neexistand profit sau pierdere din aceasta operatiune.

S.C. LOMB S.A. este o societate comercială pe acțiuni având ca actionari Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca (51%) si S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. (49%).

Capitalul social este subscris conform Actului Constitutiv al SC LOMB SA:

- suma de 45,445,027.51 lei, reprezentand contributia SC IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA la capitalul social subscris al SC LOMB SA, a fost varsata integral;
- suma de 47,299,926.60 lei, reprezentand terenul, in suprafata de 179 ha, adus ca aport de catre Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca la capitalul social al SC LOMB SA, nu a fost varsat, formalitatile de dezmembrare ale terenului fiind in curs de realizare;

Societatea este înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj-Napoca sub numărul J12/3024/2008, având codul unic de înregistrare 24190182 cu atribut fiscal RO. Obiectul principal de activitate al societății este dezvoltare, promovare imobiliara, conform cod CAEN nr. 4110.

Scopul constituirii aceste societati este acela de a dezvolta un cartier rezidential in Cluj Napoca. Conceptul proiectului vizează dezvoltarea unui mediu citadin, inspirat de polurile urbane europene, în care specificul local se îmbină în mod natural cu standardele contemporane de locuire, inclusiv în privința mediului natural. Se va ține cont inclusiv de brandul universitar al Clujului și de tendințele mai noi în dezvoltarea orașului, cum este cea de Cluj văzut și ca centru financiar-bancar. Construcțiile dedicate locuirii vor fi în echilibru cu construcțiile dedicate funcțiunilor publice, afacerilor, comerțului, spațiilor alocate distracției și recreării și vor avea o repartitie adecvată în suprafata alocată de 267 ha.

Mai jos sunt prezentate cateva date sintetice reprezentative acestui proiect:

- Suprafata totală proiect: 267 de ha
- Număr de locuitori estimat: 30,000 locuitori
- Durata realizare proiect: 2009-2014
- Unitati locative: aproximativ 6,000 (3,200 case și 2,500 apartamente), existând 20 de tipuri de locuinte
- 880.000 mp vor fi viabilizati si predati Consiliului Local pentru utilizări cu caracter social;
- 75 de locuințe sociale vor fi predate Consiliului Local;
- Proiectul contine :
 - Zone de agrement, lacuri, canale, spații de promenadă, alei, locuri de joacă, terenuri de sport;
 - Centre comerciale;
 - Centre medicale;
 - Centre culturale;
 - Două centre expoziționale;
 - Unități de învățământ;
 - Biserici;
 - Campus universitar;
- Proiectul este împărțit în 10 zone, fiecare cu propriul desfășurător, relativ independent, respectiv 100 de subproiecte;

- Valoarea estimată a investiției: aproximativ 650 de milioane de euro

Exista patru surse de finanțare: resursele proprii IMPACT, emiterea de acțiuni și obligațiuni, creditele și parteneriatele. Ne propunem atragerea unor parteneri financiari de renume și forță internațională, care să ofere, pe lângă sprijinul investițional, și o anvergură pe măsura dimensiunilor și a ambițiilor proiectului.

Compania are finanțarea asigurată pentru primele etape ale proiectului, respectiv utilități și infrastructură pentru aproximativ 90 ha și arealul "expo".

Creante imobilizate

Societate	Imprumut la inceputul anului 2008	Imprumut la sfarsitul anului 2008
Actual Invest House	2,417,500	1,914,500
Imobilia Credit	575,548	727,548
Intop Construction	0	1,123,338
Investimob Development	0	10,365
TOTAL	2,993,413	3,775,752

In anul 2008, imprumutul acordat de catre Impact catre societatea Imobilia Credit a crescut de la 575,549 la 727,548 RON. Imprumutul este in termen, se deruleaza conform termenilor contractului si reprezinta capital de lucru. Tot pe parcursul anului 2008 s-a acordat un imprumut si societatii Intop Construction, imprumut in valoare de 1,123,338 RON. Ca si in cazul precedent, imprumutul reprezinta capital circulant. Imprumutul aferent societatii Actual Invest House s-a diminuat cu 20% prin plata partiala al acestuia.

Nota 2 - Provizioane

Provizioanele pentru impozite reprezinta impozitul pe profitul amanat aferent caselor cu plata in rate vandute pana in anul 2005 si calculat conform Ordinului 94/2001. Pe masura ce clientii platesc ratele sau intervine scadenta contractului, impozitul amanat devine curent si provizionul se micsoreaza.

Provizioanele pentru garantii se constituie la 0,5% din costul aferent fiecarei unitati locative vandute, conform hotararii Consiliului de Administratie.

Intrucat la data de 31 Decembrie 2008 capitalurile proprii ale societatii Imobilia sunt negative, s-a constituit un provizion pentru pierderea de valoare a actiunilor afiliatilor in valoare de 64,750 RON.

Provizioane	Sold la 31.12.07	Sold la 31.12.08
Provizioane pt. garantii acordate clientilor	568,731	1,023,500
Provizioane pt. impozite amanate	438,714	161,822
Alte provizioane pt. riscuri si cheltuieli	396,058	57,444
TOTAL	1,403,503	1,242,765

Nota 3 - Repartizarea Profitului

Din profitul net obtinut in suma de 8,258,687 RON s-a repartizat, conform legii, la rezerva legala suma de 479.466 RON, repartizarea restului de 7,779,220.4 RON ramanand sa fie decis de Adunarea Generala a Actionarilor.

Nota 4 - Analiza rezultatului din exploatare

Indicator	31.12.2007	31.12.2008
Cifra de afaceri	108,645,733	151,688,180
Costul bunurilor vindute si al serviciilor prestate	90,395,258	122,033,598
Cheltuielile directe de productie	69,875,258	96,694,665
Cheltuielile indirecte de productie	20,520,000	25,338,933
Rezultatul brut aferent CA nete	18,250,475	29,654,582
Cheltuieli de desfacere	4,550,000	7,274,116
Cheltuieli generale de administratie	2,250,000	2,587,500
Alte cheltuieli din exploatare	37,320,779	75,589,953
Alte venituri din exploatare	49,995,949	81,912,230
Rezultatul din exploatare	24,125,645	26,115,243

Societatea include in costul de productie cheltuieli directe (materiale, manopera, utilaje directe), costul terenului, cheltuieli indirecte de productie (materiale indirecte, manopera indirecta, utilaje indirecte, costul retelelor de santier). In cazul imprumuturilor aferente strict dezvoltarii unor proiecte imobiliare, dobanda aferenta a fost inclusa in costul de productie. Cheltuielile generale de administratie si de marketing/desfacere nu sunt incluse in costul de productie.

Cifra de afaceri reprezinta productia vanduta precum si veniturile din vanzarea marfurilor.

Nota 5 - Situatia creantelor si datoriiilor

Creante

Situatia detaliata a creantelor la 31 Decembrie 2008 este prezentata in cele ce urmeaza:

Denumire creanta	Sold la 31.12.2007	Sold la 31.12.2008, din care	Termen de lichiditate	
			sub 1 an	peste 1 an
Clienti	85,368,678	99,239,714	66,490,608	32,749,106
Provizion pentru deprec creante clienti	1,616,864	1,930,234	0	1,930,234
Clienti, facturi de intocmit	2,625,022	914,241	914,241	0
Avansuri acordate fz de servicii	5,102,865	1,959,608	1,959,608	0
Garantii acordate	48,203	48,203	48,203	0
Debitori diversi	5,682,454	4,738,660	3,743,541	995,119
Provizion pentru deprec creante deb	880,234	899,196	899,196	0
Alte creante*	2,384,979	6,452,612	6,452,612	0
TOTAL	98,715,103	110,523,608	78,709,617	31,813,990

Alte creante*	Valoare
Operatiuni in curs de clarificare	1,272
Decontari intre sucursale	19,973
Dobanzi de incasat	996,628
Sume de recuperat de la buget	5,434,739
TOTAL	6,452,612

Creantele inregistrate in conturile „Clientii – facturi de intocmit” reprezinta sumele recunoscute ca si venit conform OMF 94/2001 si IAS 11 la 31 Decembrie 2005 pentru care nu au fost incasate avansuri la acel moment. Aceste creante sunt aferente unui numar de sase clienti a caror contracte erau in derulare in 2005 si ce au incheiat contracte cu Impact prin intermediul societatii de leasing imobiliar MTS Leasing GmbH. Dupa falimentul societatii de leasing a aparut litigii intre Impact si acesti clienti. Dintre ei, doi au decis continuarea contractului prin finantare proprie, restul de patru fiind in diverse faze de judecata. Politica Impact, ce a fost

aplicata constant din anul 2005, este aceea de a inregistra in contabilitate efectele rezilierii contractelor doar pe baza sentintelor definitive.

In contul debitori diversi este inregistrata plata unei sume de 1.684.853 RON reprezentand taxa de timbru in dosarul 24403/3/2007 la TMB in procesul cu SN Institutul Pasteur. Aceasta taxa urmeaza sa se recupereze, in acest scop fiind pe rol un alt proces la Curtea de Apel Bucuresti.

La data de 31.12.2008 existau sapte depozite in lei in valoare de 44.4 milioane RON cu o dobanda medie de 20.7% si un depozit de 5.3 milioane EUR cu rata dobanzii de 7%. Dobanda acumulata intre data constituirii depozitelor si sfarsitul anului a fost de 996,628 RON.

Avansurile acordate furnizorilor de servicii au scazut cu circa 63%. Acest fapt se datoreaza lucrarilor executate si decontate de catre subantreprenori la ansamblurile din zona Greenfield, lucrari din care s-au scazut valoarea avansurilor acordate.

Sumele de recuperat de la bugetul de stat reprezinta:

- TVA de recuperat din trimestrul IV 2008 in valoare de 2,106,648 RON. Aceasta suma a fost recuperata din taxa pe valoare adaugata din lunile ianuarie-martie 2009;
- cerere de rambursare TVA in valoare de 2,226,924 RON din luna septembrie 2008 ce nu a fost solutionata de ANAF pana la data bilantului. Aceasta a fost solutionata in luna martie 2009, suma de 714,761 RON intrand in conturile companiei in aceeași luna, restul compensindu-se cu impozitul pe profit de plata la luna septembrie 2008;
- impozit pe profit de recuperat in valoare de aproximativ 1 milion RON. Fata de luna septembrie 2008 cand s-a inregistrat un impozit pe profit datorat de 3,736,677 RON, la luna decembrie 2008 s-a inregistrat o diminuare a profitului fiscal cumulat pe anul 2008, rezultand impozit pe profit de recuperat.

Datorii

Conform OMF 1752, datoriile totale au crescut cu 7.5%, de la 225.23 mil RON in 2007 la 244.35 mil RON, sumele acordate de institutiile de credit avand o pondere de 68%. Totodata activele totale ale societatii au crescut cu 4%, de la 586.8 mil RON in anul 2007 la 583.95 mil RON in 2008. In aceste conditii, cu toate ca datoriile totale au crescut comparativ cu anul 2007 rata datoriei s-a mentinut relativ constanta in anul 2008 comparativ cu anul 2007.

Denumire datorie	Sold la 31.12.2007	Sold la 31.12.2008, din care	Termen de lichiditate	
			sub 1 an	peste 1 an
Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni	32,552,581	36,073,824	36,073,824	0
Credite bancare	145,512,509	164,506,798	78,487,444	86,019,354
Dobanzi de platit	189,022	55,835	55,835	
Leasing financiar**	627,572	964,406	646,886	317,520
Avansuri incasate	26,002,521	12,024,410	12,024,410	0
Datorii comerciale*	10,480,307	21,825,675	21,825,675	0
Alte datorii***	9,864,506	8,903,228	7,533,837	1,369,391
TOTAL	225,229,018	244,354,176	156,647,911	87,706,265

Datorii comerciale*	Valoare
furnizori	18,721,992
furnizori facturi nesoite	3,103,683
TOTAL	21,825,675

Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni

Prin oferta publica de vanzare prin plasament privat, aprobata prin decizia CNVM 181/18.01.05 s-au emis un numar de 312,000 obligatiuni cu valoare nominala de 100,000 RON. Rata dobanzii este Euribor la 6 luni + 6.5%, platibila semianual, indexate la cursul EUR/ROL, negarantate, fara optiune de rascumparare si neconvertibile. Maturitatea este de 4 ani. Plata dobanzii este semianuala.

In anul 2008 au avut loc doua plati de dobanda:

- prima a avut loc in data de 06.02.2008, in suma de 471,057.60 Euro, la cursul RON/EUR din ziua 05.02.2008 si reprezinta valoarea cuponului aferent semestrului VI, conform calendarului emisiunii de obligatiuni (1 cupon = 1.5098 Euro*312.000 = 471,057.6 Euro, respectiv 1,700,400 RON)
- a doua a avut loc in data de 04.08.2008, in suma de 468,686.40 Euro, la cursul RON/EUR din ziua 01.08.2008 si reprezinta valoarea cuponului aferent semestrului VII, conform calendarului emisiunii de obligatiuni (1 cupon = 1.5022 Euro*312.000 = 468,686.40 Euro, respectiv 1.656,720 RON)

Soldul la 31.12.2008 reprezinta principal (34,411,230 RON) si dobanda cumulata pana la sfarsitul anului (1,662,594 RON). Imprumutul este scadent la inceputul lunii Februarie 2009, cand s-a si achitat principalul si dobanda aferenta.

Toate imprumuturile bancare contractate de catre Impact au ca moneda de referinta Euro. Soldul creditelor in Euro a crescut la 31 Decembrie 2008 fata de aceeasi data a anului precedent cu 2.5%. In schimb, datorita cresterii cursului RON/EUR, soldul in lei al creditelor bancare s-a majorat cu 13%.

Se observa o scadere cu circa 54% a avansurilor incasate de la clienti, datorita prezarilor constructiilor contractate. Raman in sold in principal avansurile incasate de la cetatenii straini ce au contractat apartamente in ansamblurile Blue si Onix si care inca nu s-au finalizat. Contractele sunt in termen, neexistand depasiri ale datei predarii.

In schimb datoriile comerciale au crescut cu mai mult de 100% datorita intensificarii relatiilor comerciale cu subantreprenorii.

Alte datorii **	Sold la 31.12.2008	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
Garantii furnizori	4,468,412	3,342,329	1,126,083
Datorii in legatura cu personalul	1,066,437	1,066,437	0
TVA neexigibil	883,900	640,592	243,308
Dividende de plata	46,399	46,399	0
Creditori diversi	2,438,080	2,438,080	0
total	8,903,228	7,533,837	1,369,391

Soldul contului TVA neexigibil se refera la taxa pe valoarea adauganta aferenta ratelor neajunse la scadenta pentru contractele de credit incheiate pana la data de 31 Decembrie 2006. Dupa aceasta data, pentru contractele de vanzare cu plata in rate a intervenit exigibilitatea tva-ului la momentul livrarii, conform Codului Fiscal art. 134.1 aliniatul 3.

Garantiile furnizori sunt retinute conform contractului. Procentele difera intre 5% si 10% din valoarea lucrarilor, si se restituie dupa cel putin un an de la executarea lucrarilor, in functie de termenii contractuali. Soldul la 31 Decembrie 2008 este de 4,468,412 RON.

Dobanda aferenta contractelor de leasing neinchise la sfarsitul anului este de 46,173 RON.

Leasing**		Sold 31.12.2008
MOTORACTIVE	EUR	109,668
	Echivalent RON	437,047
RCI LEASING	EUR	132,329
	Echivalent RON	527,359
TOTAL	EUR	241,997
	Echivalent RON	964,406

Credite bancare		Sold 31.12.2008
BANC POST	EURO	2,731,716
	Echivalent lei	10,886,433
PIRAEUS	Euro	14,407,271
	Echivalent lei	57,415,856
BCR	Euro	492,110
	Echivalent lei	1,961,155
BANCA ROMANEASCA	Euro	23,648,337
	Echivalent lei	94,243,354
TOTAL	Euro	41,279,433
	Echivalent lei	164,506,798

1. Piraeus Bank

Contract de credit pentru capital de lucru 2219/21.04.2005

Valoare: 800,000 EUR

Valabilitate: 12 luni reînnoibilă pentru perioade succesive de 12 luni

Obiect: asigurarea capitalului de lucru pentru acoperirea necesitatilor financiare aferente desfășurării activității curente.

Dobanda: EURIBOR la o luna + 4% pe an. Calculul dobanzilor se va efectua la soldul zilnic al contului de credit și se vor raporta la un an de 360 de zile. Penalități: dobanda curentă + 6 % p.a.

2. Piraeus Bank

Contract de credit nr. 2331/08.07.2005 Valoare: 1,800,000 EUR Valabilitate : 48 luni (pana la 09.06.09)

Obiect : refinanțarea achiziționării unui teren (plata parțială diferența pret) situat în Parcul residential Boreal 2 Constanța

Dobanda: EURIBOR la o luna plus o marja de 4 puncte procentuale pe an. Calculul dobanzilor se va efectua la soldul zilnic al contului de credit și se vor raporta la un an de 360 de zile.

Penalități : Rata anuală cu 6 puncte procentuale mai ridicată decât rata dobanzii

Rambursare : 36 rate lunare egale, în valoare de 50,000 Euro fiecare, prima scadență după 12 luni de la data semnării contractului și ultima după 48 de luni de la semnarea contractului.

3. Piraeus Bank

Contract de credit nr. 301/30.08.2006 Valoare: 13,000,000 EUR Valabilitate : 36 luni

Obiect : finantarea, in proportie de 85% a pretului de achizitie a unui lot de teren situat in prelungirea Ghencea nr. 402-412, Sector 6 Bucuresti si pentru plata unei sume de pana la 50% din valoarea comisionului de risc aferent Facilitatii.

Dobanda: EURIBOR la o 3 luni plus o marja de 3.15 puncte procentuale pe an. Calculul dobanzilor se va efectua la soldul zilnic al contului de credit si se vor raporta la un an de 360 de zile.

Penalitati : Rata anuala cu 6 puncte procentuale mai ridicata decat rata dobanzii

Rambursare : rambursarea Facilitatii se va face integral la data scadentei.

4. Piraeus Bank

Contract de credit nr. 195/10.07.2006. Valoare: 2,000,000 EUR Valabilitate : 36 luni

Obiect : finantarea si refinantarea, in proportie de 85%, a achizitiei de terenuri situate in zona Baneasa si a cumpararii partilor sociale ale SC Patagonia Invest SRL.

Dobanda: EURIBOR la o 3 luni plus o marja de 3.15 puncte procentuale pe an. Calculul dobanzilor se va efectua la soldul zilnic al contului de credit si se vor raporta la un an de 360 de zile.

Penalitati : Rata anuala cu 6 puncte procentuale mai ridicata decat rata dobanzii

Rambursare : 24 de rate lunare egale in valoare de 83,333.3 EURO fiecare, dupa 12 luni de gratie de la data semnarii contractului .

5. Bancpost

Contract de facilitate de credit la termen nr.58/23.09.2005

Valoare:

„Prima subfacilitate” in suma de pana la 4,500,000 EUR;

„A doua subfacilitate” in suma de 4,600,000 EUR;

„A treia subfacilitate” in suma de 2,000,000 EUR;

„A treia subfacilitate bis” in suma de 5,000,000 EUR;

„A patra subfacilitate” in suma de 2,900,000 EUR. Sumele netrase din „prima subfacilitate” vor suplimenta ” a patra subfacilitate”

„A cincea subfacilitate” in suma de 2,000,000 EUR;

Valabilitate: 7 ani de la data semnarii contractului de credit

Dobânda va fi calculată de la data tragerii pe baza numărului de zile efective raportat la un an de 360 zile și este scadentă și plătită lunar, în ultima zi a lunii curente. Dobânda se va acumula zilnic, fiind calculată pe baza următoarei formule: (soldul creditului x rata dobânzii prevăzută la Paragraful anterior)/360 zile

Daca împrumutatul nu rambursează la scadență orice parte din creditul tras din Facilitate, suma restantă va atrage plata de dobânda majorată la o rată egală cu suma dintre rata dobânzii prevăzută și o marja 3%.

Data rambursării ultimei tranșe din Facilitate nu va putea depăși 7 ani de la data semnării Contractului, respectiv data de 30.10.2013.

La 31.12.2008 a ramas in sold subfacilitatea a doua, destinata finantarii proiectului rezidential „Europa”.

Celelalte subfacilitati datorate au fost rambursate integral pe 25.07.2007, insumand 12,795,602.33 EUR, pentru achitarea acestora fiind contractate alte doua credite la Banca Romaneasca.

6. Banca Comerciala Romana

Contract de credit 11/9949 din 14.06.2006. Valoare : 2,400,000 EUR Valabilitate : 36 luni.

Obiect : activitatea de investitii, refinantarea lucrarilor de constructii in Ansamblul Europa din Oradea

Dobanda : Rata dobânzii curente anuale este EURIBOR la 6 luni plus o marja de 4.25 puncte procentuale pe an.

In cazul in care se inregistreaza restante cuprinse intre 8 si 30 zile la credite si/sau dobanzi dobanda curenta anuala se majoreaza cu 1 punct procentual. In cazul in care se inregistreaza restante mai mari de 30 zile la credite si/sau dobanzi dobanda curenta anuala se majoreaza cu 2 puncte procentuale. Nerambursarea la termenele stabilite a ratelor de credit datorate da dreptul bancii sa majoreze rata dobânzii anuale curente cu 3 puncte procentuale. Dobanda se calculeaza zilnic la soldul nerambursat al creditului si se va raporta la un an de 360 de zile. Rambursare : 24 rate lunare egale in suma de 100,000 EUR, dupa perioada de gratie de 12 luni .

7. Banca Romaneasca

Contract de credit pentru investitii 50070065/25.07.2007

Valoare : 7,993,203.91 EUR

Valabilitate: 7 ani, 25.07.2007 – 24.07.2014

Obiect:

a) Refinantarea unor facilitati de credit aflate in sold la SC BANCPOST SA, facilitati de credit ce au avut ca destinatie finantarea diverselor proiecte imobiliare/achizitii de imobile sau achizitia de actiuni/parti sociale in companii ce detineau astfel de imobile.

b) Finantarea comisionului de rambursare anticipata perceput de Bancpost in cazul creditelor ce urmeaza a fi preluate de la Bancpost prin prezenta facilitate.

Dobanzi:

a) Rata dobânzii curente: EURIBOR (1M) + 2.5% p.a.

b) Rata dobânzii penalizatoare: 2% + Rata dobânzii curente

Rambursare: facilitatea de credit va fi rambursata trimestrial, in rate egale

8. Banca Romaneasca

Contract de credit pentru investitii 50070066/25.07.2007. Valoare : 18,306,796.09 EUR. Valabilitate: 7 ani, 25.07.2007 – 24.07.2014.

Obiect:

- a) Refinantarea creditelor aflate in sold la SC BANCPOST SA, credite ce au avut ca obiect finantarea lucrarilor de construire a Proiectului;
- b) Finantarea comisionului de rambursare anticipata perceput de Bancpost in cazul creditelor ce urmeaza a fi preluate de la Bancpost prin prezenta facilitate;
- c) Finantarea / refinantarea costurilor de constructie aferente Proiectului in derulare;
- d) Suma de 3,000,000 EUR din totalul prezentei facilitati de credit poate fi utilizata si pentru finantarea in proportie de pana la 100 % din costul de achizitie aferent unor terenuri asupra carora se va dezvolta Proiectul, inclusiv pentru achizitia de catre Imprumutat de actiuni / parti sociale emise de companii ce detin astfel de terenuri, insa numai cu acordul prealabil al Bancii.

Perioada de gratie: 18 luni de la data primei utilizari

- a) Rata dobanzii curente: EURIBOR (1M) + 2.5% p.a. Dobanda curenta se calculeaza in functie de soldul utilizat al facilitatii de credit, incepand cu data primei utilizari si se plateste pana la rambursarea integrala a Facilitatii.
- b) Rata dobanzii penalizatoare: 2% + Rata dobanzii curente

Rambursare:

facilitatea de credit va fi rambursata trimestrial in rate egale dupa terminarea Perioadei de gratie. De asemenea, Facilitatea de credit va fi rambursata pro-rata din incasarile aferente vanzarii fiecarui apartament/vila parte din proiect.

Raportul ce defineste pro-rata este urmatorul:

Suma de rambursat = Valoare Facilitate de credit * suprafata apartamentului/vilei vanduta conform contractului de vanzare-cumparare semnat de Imprumutat cu clientul final / Suprafata totala a Proiectului.

Situatia ipotecilor

Valoarea contabila totala a activelor ipotecate este de 202.4 milioane RON si este formata din terenuri si case in diverse stadii de executie, dupa cum urmeaza:

ACTIVE FIXE , din care:	5,094,866
Terenuri	1,621,125
Constructii	3,473,741
STOCURI, din care:	197,262,016
Terenuri detinute pentru constructii	97,024,049
Constructii pentru vanzare	100,237,967
Total active ipotecate	202,356,882

In afara de activele mentionate mai sus, compania a garantat creditele contractate si cu active – terenuri si constructii cu plata in rate predate clientilor dar pentru care nu s-a facut inca transferul de proprietate.

Situatia centralizata a activelor ipotecate este prezentata mai jos:

Tip creanta	Suprafata ipotecata	Nr. Contract ipoteca	Imobil	Adresa/ansamblu
ipoteca rang I	258,925	2781/31.08.2006;	teren	Bucuresti, Prel Ghencea nr. 402-412, Sector 6
ipoteca rang I; ipoteca rang II	63,832	2484/11.07.2006; 165/19.01.2007	teren	Bucuresti, sector 1, Baneasa (Greenfield)
ipoteca rang I	31,400	2044/08.07.2005	teren	Constanta, Jud. C-ta, (Boreal)
ipoteca rang I	22,700	3384/18.09.2006	teren	Constanta, Jud. C-ta, (Zenit)
ipoteca rang I	29,599	747/16.03.2007; 2864/21.10.2005; 2283/04.10.2005	Teren si constr.	Voluntari, str. Drumul Bisericii nr.50 (Depact)
ipoteca rang I	37,562	2229/22.06.2006	teren	C-ta, Statiunea Neptun, Zona Popasul Caprioarei
ipoteca rang I	39,382	2117/14.06.2006	teren	Com. Blejoi, sat Ploiestiori, Jud. Prahova (Roua)
ipoteca rang I	13,202	2117/14.06.2006	teren	Oradea, Str. Faciei, Jud. Bihor / Lotus
ipoteca rang I	4,834	74/15.01.2007	teren	Voluntari, Drumul Bisericii 50 (extindere Junior)
ipoteca rang I; ipoteca rang II	187,710	2648/25.07.2007; 2049/09.07.2008	Teren si constr.	Bucuresti, sector 1, Baneasa (Greenfield)

Nota 6 - Principii, politici si metode contabile

Bazele întocmirii situațiilor financiare

Situațiile financiare au fost întocmite de companie, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor numărul 1752/2005 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu directivele europene, cu respectarea Legii Contabilitatii numărul 82/1991 cu modificările ulterioare și cerințele de prezentare a situațiilor financiare anuale.

Principii contabile

Situațiile financiare pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008 au fost întocmite în conformitate cu următoarele principii contabile:

Principiul continuității activității. Trebuie să se prezume că entitatea își desfășoară activitatea pe baza principiului continuității activității.

Acest principiu presupune că entitatea își continuă în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității. Dacă administratorii unei entități au luat cunoștință de unele elemente de nesiguranță legate de anumite evenimente care pot duce la incapacitatea acesteia de a-și continua activitatea, aceste elemente trebuie prezentate în notele explicative. În cazul în care situațiile financiare anuale nu sunt întocmite pe baza principiului continuității, această informație trebuie prezentată, împreună cu explicații privind modul de întocmire a acestora și motivele care au stat la baza deciziei conform căreia entitatea nu își mai poate continua activitatea.

Principiul permanenței metodelor. Metodele de evaluare trebuie aplicate în mod consecvent de la un exercițiu financiar la altul.

Principiul prudenței. Evaluarea trebuie făcută pe o bază prudentă, și în special:

- a) poate fi inclus numai profitul realizat la data bilanțului;
- b) trebuie să se țină cont de toate datoriile apărute în cursul exercițiului financiar curent sau al unui exercițiu precedent, chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;
- c) trebuie să se țină cont de toate datoriile previzibile și pierderile potențiale apărute în cursul exercițiului financiar curent sau al unui exercițiu financiar precedent, chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;

d) trebuie să se țină cont de toate deprecierile, indiferent dacă rezultatul exercițiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul independenței exercițiului. Trebuie să se țină cont de veniturile și cheltuielile aferente exercițiului financiar, indiferent de data încasării sau plății acestor venituri și cheltuieli.

Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de datorii. Conform acestui principiu, componentele elementelor de activ sau de datorii trebuie evaluate separat.

Principiul intangibilității. Bilanțul de deschidere pentru fiecare exercițiu financiar trebuie să corespundă cu bilanțul de închidere al exercițiului financiar precedent.

Principiul necompensării. Orice compensare între elementele de activ și de datorii sau între elementele de venituri și cheltuieli este interzisă.

Eventualele compensări între creanțe și datorii ale entității față de același agent economic pot fi efectuate, cu respectarea prevederilor legale, numai după înregistrarea în contabilitate a veniturilor și cheltuielilor la valoarea integrală.

Principiul prevalenței economicului asupra juridicului. Prezentarea valorilor din cadrul elementelor din bilanț și contul de profit și pierdere se face ținând seama de fondul economic al tranzacției sau al operațiunii raportate, și nu numai de forma juridică a acestora.

Politici contabile semnificative

Bazele contabilitatii

Situatiile financiare întocmite de societate, la data de 31.12.2008, constituite din :

- Bilantul contabil
- Cont de profit si pierdere
- Modificarile capitalului propriu
- Fluxul de trezorerie
- Politici contabile si note explicative

sunt conforme cu prevederile Legii contabilitatii nr 82/1991, ale OMFP nr 1752/2005 pentru aprobarea reglementarilor contabile armonizate cu directivele europene.

Moneda de raportare

Informatiile sunt prezentate, in situatiile financiare, in lei romanesti. Avand in vedere rata medie a inflatiei in anul 2008, de 7,85%, comunicata de Institutul National de Statistica, nu toate datele sunt reflectate in termenii reali ai puterii de cumparare a leului la 31 Decembrie 2008.

Utilizarea estimarilor

Ca rezultat al incertitudinilor inerente in desfasurarea activitatilor, multe elemente ale situatiilor financiare nu pot fi evaluate cu precizie, ci doar estimate. Procesul de estimare implica rationamente bazate pe cele mai recente informatii credibile, avute la dispozitie.

Se pot realiza, de exemplu, estimari pentru:

- clienti incerti
- uzura morala a stocurilor
- valoarea justa a ativelor si datoriilor financiare, etc

Utilizarea unor estimari rezonabile, reprezinta o parte esentiala a intocmirii situatiilor financiare si nu submineaza credibilitatea acestora.

O estimare poate necesita o revizuire, daca au loc schimbari privind circumstantele pe care s-a bazat aceasta estimare sau ca urmare a unor noi informatii sau experiente ulterioare.

Prin natura ei, revizuirea estimarii nu are legatura cu perioade anterioare si nu reprezinta corectarea unei erori. Astfel, conducerea societatii a procedat la revizuirea valorilor elementelor respective si la influentarea lor cu efectele unor posibile modificari de circumstante, ale unor evenimente ulterioare inchiderii exercitiului, sau ale altor informatii, daca acestea au fost considerate semnificative.

Utilizarea estimarilor, a condus, pentru societate, la constituirea si inregistrarea de provizioane pentru deprecierea activelor si pentru riscuri si cheltuieli. Efectul unor asemenea operatiuni s-a inclus in cadrul pozitiiilor din bilant aferente elementelor respective si a afectat contul de profit si pierdere.

Conversia tranzactiilor in moneda straina

Tranzactiile societatii comerciale, in moneda straina, au fost inregistrate la cursurile de schimb, comunicate pentru data tranzatiilor. Datoriile in moneda straina au fost convertite in lei, pe baza cursurilor de schimb, comunicate de Banca Nationala a Romanei, pentru data de 31 Decembrie 2008, ce reprezinta si momentul incheierii exercitiului financiar. Castigurile si pierderile, rezultate in urma unor astfel de operatiuni, au fost recunoscute in contul de profit si pierdere.

Veniturile

Principalele venituri obtinute din exploatare sunt cele din vanzarea caselor/apartamentelor construite. Astfel, veniturile aferente caselor/apartamentelor vandute sunt recunoscute la momentul predarii constructiilor catre beneficiar. O parte a contractelor incheiate cu beneficiarii prevede executia constructiei cu plata pe stadii de executie. Incepand cu anul 2007, Societatea a optat pentru modalitatea de recunoastere a veniturilor generate din astfel de contracte la momentul predarii, pe baza de proces verbal de predare stadiu de lucru. Astfel Societatea recunoaste si venituri pe masura predarii stadiilor de lucrari pentru constructii. Totusi in anul 2008 datorita faptului ca exista in permanenta un stoc de apartamente si case finalizate, astfel de contracte nu s-au mai incheiat, vanzarile avand loc direct din stoc.

In ceea ce priveste productia in curs, veniturile sunt inregistrate la nivelul costurilor repartizate fiecarei case in lucru si sunt raportate la venituri din productia stocata.

Pensii si alte beneficii ulterioare pensionarii

Societatea nu finanteaza pensii private si nu are plan de beneficii in cazul pensionarii, pentru angajatii sai.

Toti angajatii societatii fac parte dintr-un plan de pensii finantat de Guvernul Romaniei din fonduri constituite din contributiile societatii si angajatilor sai, astfel societatea nu are nici o obligatie cu privire la planul privat de pensii.

Imobilizari necorporale

Imobilizarile necorporale achizitionate de Impact sunt prezentate la cost mai putin amortizarea cumulata. Imobilizarile necorporale inregistrate de Impact reprezinta programe informatice. Acestea sunt amortizate liniar pe o perioada de 3 ani.

Imobilizari corporale

Active proprii

Terenurile si cladirile sunt prezentate in bilant la valoarea reevaluada, mai putin amortizarea cumulata si eventualele pierderi de valoare. Costul activelor construite de Impact cuprinde costul materialelor, manopera directa si un procent din cheltuielile indirecte, alocate in mod rezonabil constructiei de active corporale.

Costul istoric a fost reevaluat in conformitate cu Hotararile de Guvern: 983/1998 si 403/2000 si 1553/2003; retratarea valorii contabile nete a activelor s-a facut pentru ca aceasta sa reflecte mai bine valoarea lor de piata. Ultima reevaluare a avut loc la 31.12.2006 pentru anumite grupe de active fixe existente in patrimoniu.

Contractele de leasing

Contractele de leasing in care Societatea isi asuma totalitatea riscurilor si beneficiilor asociate proprietatii sunt clasificate ca leasing financiar. Mijloacele fixe achizitionate prin leasing financiar sunt prezentate la minimul dintre valoarea de piata si valoarea actualizata a platilor viitoare, mai putin deprecierea acumulata si deprecierea de valoare.

Cheltuielile ulterioare de intretinere si reparatii

Cheltuielile cu reparatia sau intretinerea mijloacelor fixe efectuate pentru a restabili sau a mentine valoarea acestor active sunt recunoscute in contul de profit si pierdere la data efectuarii lor, in timp ce cheltuielile efectuate in scopul imbunatatirii performantelor tehnice sunt capitalizate si amortizate pe perioada ramasa de amortizare a respectivului mijloc fix.

Amortizarea

Amortizarea este calculata pentru a diminua costul utilizand metoda liniara de amortizare pe durata de functionare a mijloacelor fixe si a componentelor lor, care sunt contabilizate separat.

Terenurile si imobilizarile in curs nu se amortizeaza.

Stocuri

Stocurile de materii prime si materiale sunt evidentiata la valoarea de achizitie. Costul stocurilor se bazeaza pe principiul Primul Intrat Primul Iesit (FIFO) si include cheltuielile ocazionate de achizitia acestora si aducerea in locatia curenta.

Conform cu realitatea economica si politica Impact, terenurile fiind destinate vanzarii in cea mai mare parte a lor, acestea sunt considerate materii prime. Datorita caracterului special al acestora, metoda de calcul al costul este Costul Mediu Ponderat (CMP) si include pe langa costul de achizitie propriu-zis si alte cheltuieli ocazionate de aducerea acestora in forma destinata vanzarii.

Stocul de produse finite este inregistrat la cost de productie.

Valoarea de achizitie/costul de productie nu depaseste valoarea neta realizabila, a stocurilor.

Stocurile de productie in curs de executie sunt evidentiata la cost de productie.

Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute in bilant atunci cand pentru Impact apare o datorie cu exigibilitate sau valoare incerta si ce poate fi recunoscuta numai in momentul in care:

- exista are o obligatie curenta generata de un eveniment anterior;
- este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia respectiva;
- poate fi realizata o estimare credibila a valorii obligatiei.

Valoarea provizioanelor s-a stabilit diferentiat, in functie de probabilitatea de neincasare a respectivelor creante, astfel :

- avansurile acordate furnizorilor neinchise de mai mult de 1 an - 100% ;
- provizioane pentru garantii – 0,5% din valoarea constructiei ;
- provizioane pentru deprecierea materialelor – 50% din valoarea de intrare a stocurilor fara rulaj mai mare de 3 luni.

Impozite

Impozitul pe profitul curent s-a calculat folosind rata legala de 16%, valabila pentru 2008. Conform OMF 1752, nu se mai calculeaza si inregistreaza impozit pe profitul amanat. Pe masura ce diferentele temporare impozabile dispar, provizionul pentru impozite amanate se diminueaza.

Rezerve din reevaluarea imobilizarilor

Diminuarea rezervelor din reevaluare si preluarea lor in contul „Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare” se face la casarea sau vanzarea mijloacelor fixe reevaluate. In 2008 a fost transferata la rezerve suma de 953,863 RON.

Societatile afiliate

Societatile se considera afiliate in cazul in care una din parti, fie prin proprietate, drepturi contractuale, relatii familiale sau de alta natura, are posibilitatea de a controla in mod direct sau de a influenta in mod semnificativ cealalta parte.

Nota 7 - Capitalul social

SC Impact SA s-a infiintat in anul 1991, in temeiul Legii 31/1990. Pe data de 04.10.2006 societatea isi muta sediul social din Bucuresti Sectorul 1 in Ilfov, orasul Voluntari in imobilul de birouri Construdava. Tot in aceasta data societatea isi schimba si denumirea. Noile date de identificare ale societatii sunt :

Denumire : IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Adresa : Voluntari, Șos. Pipera-Tunari nr. 4C, Centrul de Afaceri Construdava, et. 6,7, Jud. Ilfov

Tel.: 021- 230.75.70/71/72, fax: 021- 230.75.81/82/83

Inmatriculat la O.R.C. de pe lângă T.M.B. sub nr. J 23/1927/2006

C.I.F. RO1553483

Capitalul social subscris si varsat al societatii la 31 Decembrie 2008 este de 200,000,000 RON. Valoarea nominala a unei actiuni este de 0.1 RON.

Structura actionariatului la data de 31 Decembrie 2008, conform situatiei Depozitarului Central a fost urmatoarea:

Actionar	Detinere
Popp Ioan Dan	28.06%
Sandulescu Carmen Daniela	11.55%
Artio International Equity Fund	8.45%
East Capital Balkan Fund	5.02%
Alte persoane juridice	23.89%
Alte persoane fizice	23.03%
Total	100.00%

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 2 miliarde, sunt cotate la categoria I. Cu o capitalizare bursiera de 15.76 mil EUR si o pondere de 2.43% in indicele BET la sfarsitul anului 2008, IMPACT este singurul dezvoltator imobiliar listat la categoria I a BVB.

Prin Decizia CNVM nr.22 din 20 Ianuarie 2009 a fost aprobată consolidarea actiunilor companiei, numărul actiunilor fiind redus de la 2 miliarde la 200 milioane, iar valoarea nominală a actiunilor a crescut de la 0.1 RON/actiune la 1 RON/actiune. Aceasta decizie a fost luată în luna noiembrie a anului 2008 de către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Impact.

39.662% din actiunile companiei sunt deținute de către managementul companiei. Printre acționarii care dețin peste 5% din actiunile firmei se numără: Dan Ioan Popp cu 28.06%, Carmen Sandulescu cu 11.55% actiuni, Atrio International Equity (cunoscut ca Julius Baer Fund) cu 8.45% din actiuni, East Capital Balkan Fund cu 5.02% actiuni.

La sfârșitul anului 2008, 64% dintre acționari erau investitori români, 10% investitori din Marea Britanie, 7% din Elveția, 5% din Luxemburg, iar restul de 14% reprezentând investitori din alte țări. Un număr de 60% din acționari sunt persoane fizice și 40% persoane juridice.

Evoluția capitalului social

Data	Explicatie	Actiuni emise	Nr total de actiuni
31 dec.07	Sold initial	2,000,000,000	2,000,000,000
31 dec.08	Sold final	2,000,000,000	2,000,000,000

Fără de anii precedenți în care existau una sau chiar mai multe majorări de capital social, în anul 2008 datorită contextului economic existent, societatea a decis să nu emită actiuni noi, astfel ca la sfârșitul anului capitalul social era în continuare de 200,000,000 RON.

Număr mediu actiuni în circulație la 31.12.2008: 2,000,000,000 actiuni.

Nota 8 - Informatii privind salariatii, administratorii si directorii

Structura cheltuielilor de personal

Numarul personalului a variat de la 173 in ianuarie la 184 in septembrie si 126 la sfarsitul anului. Aceasta variatie a avut loc datorita contextul economic dificil din perioada curenta. Aproximativ 15% din personal este productiv, restul fiind personal tehnic, economic si administrativ.

Descriere	31.12.2008
indemnizatii Consiliul de Administratie	158,604
salarii angajati direct productivi	452,931
salarii TESA	4,321,890
chelt cu asigurari si protectia sociala	1,322,584
TOTAL	6,256,009

Conducerea societatii

Remuneratia membrilor Consiliului de Administratie este impartita in indemnizatii ce sunt incasate de catre membrii persoane fizice pe baza de contract de administrare si venituri contractuale incasate de catre persoana juridica. Conform actului constitutiv, membrii Consiliului de Administratie, persoane fizice, au dreptul la o indemnizatie in suma de 2,700 net lunar iar presedintele Consiliului de Administratie, persoana juridica, are dreptul la 5.28% din profitul net al societatii. Pe langa aceste indemnizatii, membrii Consiliului de Administratie au dreptul fiecare la 0.44% din profitul net, repartizat conform Hotararii AGA.

Administratori

	Nume	Functia	Date de identificare
1.	S.C. Havila Trading International S.R.L. reprezentată de Popp Ioan Dan	Presedinte CA	J40/26453/94 CUI RO 6712040
2.	Ionescu Valeriu Nicolae	Administrator	1520411400095
3.	Rosca Ioana-Andreea	Adminstrator	2710501411515

Conducerea executiva

Nume	Prenume	Funcție	Cetatenia
Sandulescu	Carmen Daniela	Director Executiv (Economic Dezvoltare)	Romana
Nita	Liviu Marius	Director Executiv (Juridic Organizare)	Romana

Nu exista litigii in care sa fie implicata conducerea societatii

Nota 9 - Indicatori economico – financiari

PROFITABILITATEA SI RENTABILITATEA	31.12.2007	31.12.2008
Eficienta capitalului disponibil		
Profit inainte de dobanzi si impozit (A)	22,730,583	25,616,418
Capital disponibil (B)	439,655,899	421,424,451
A/B	5.17%	6.08%
Eficienta capitalului propriu		
Profit net (A)	7,401,076	8,258,687
Capital propriu (B)	326,702,495	333,718,186
A/B	2.27%	2.47%
Rata profitului operational		
Profit inainte de dobanzi si impozit (A)	22,730,583	25,616,418
Venituri din exploatare (B)	158,641,682	233,600,410
A/B	14.33%	10.97%
Rata profitului net		
Profitul net (A)	7,401,076	8,258,687
Venituri totale (B)	182,079,265	254,418,276
A/B	4.06%	3.25%

Rata activelor totale		
Profit inainte de dobanzi si impozit (A)	22,730,583	25,616,418
Total active (B)	561,589,014	583,951,979
A/B	4.05%	4.39%
Gradul de indatorare		
Capital imprumutat (A)	110,854,196	86,336,874
Capital propriu (B)	326,702,495	333,718,186
A/B	0.34	0.26

SOLVABILITATE		
Rata datoriei		
Total obligatii (A)	234,886,519	250,233,793
Total active (B)	561,589,014	583,951,979
A/B	41.83%	42.85%
Levier financiar		
Capital propriu (A)	326,702,495	333,718,186
Total active mai putin datorii curente nete (B)	439,655,899	421,424,451
A/B	74.31%	79.19%
Rata acoperirii dobanzii		
Profit inainte de dobanzi si impozit (A)	22,730,583	25,616,418
Dobanda (B)	12,510,887	15,326,608
A/B - ori	1.82	1.67

LICHIDITATE SI CAPITAL DE LUCRU		
Indicatorul lichiditatii curente		
Active curente (A)	499,568,834	455,856,563
Obligatii curente (B)	112,275,614	156,647,911
A/B	4.45	2.91
Indicatorul lichiditatii imediate		
Active curente (A)	499,568,834	455,856,563
Stocuri - inclusiv terenurile (B)	235,097,417	277,886,645
Obligatii curente (C)	112,275,614	156,647,911
(A - B) / C	2.36	1.14

Viteza de rotatie a debitelor clienti		
Creante comerciale (A)	91,527,905	100,231,532
Cifra de afaceri neta (B)	108,645,733	151,688,180
(A / B) * nr zile in perioada	227.46	237.88
Viteza de rotatie a activelor imobilizate		
Cifra de afaceri neta (A)	108,645,733	151,688,180
Active imobilizate (B)	59,413,125	125,657,275
A/ B	1.83	1.21

Nota 10 - Alte informatii

Stocuri

Structura stocurilor societatii este prezentata in tabelul de mai jos:

Descriere	31.12.2007	31.12.2008
Terenuri	143,517,188	146,078,608
Avansuri pentru terenuri	4,541,201	5,037,017
Materiale de constructii	4,872,110	2,577,451
Provizioane pt deprec materialelor	1,370,998	995,184
Produse finite – case	18,953,527	7,834,370
Prod finite, marfuri, ambalaje si ob de inventar	909,532	562,187
Productie in curs de executie	62,295,597	116,476,158
Avansuri pentru achiz materiale de constructii	1,379,261	316,038
TOTAL	235,097,418	277,886,645

Conform OMF 1752, stocurile au inregistrat o crestere de 18%, de la 235 mil RON in 2007 la 277.89 mil RON in 2008. Un procent de 53% din stocuri este reprezentata de terenuri, iar 41% de productia in curs.

La sfarsitul anului 2008, un numar de 25 de case sunt finalizate. Un numar de 585 case si apartamente sunt in diverse stadii de executie : 195 in Blue Lake, 17 Rubin, 16 Topaz, 80 Onix, 101 in Quartz, 108 Europa, 19 Lotus, 21 Roua, 28 Boreal.

Casa si Conturi la Banci

Disponibilitatile banesti au scazut cu circa 60%, de la 165.7 mil RON in 2007 la 67.44 mil RON datorita investitiilor realizate in ansamblurile in curs de realizare in anul 2008, iar cea mai importanta iesire de numerar a avut loc in luna Iulie, la momentul subscrierii sumei de 45,445,028 RON care repreazinta aportul Impact la constituirea societatii Lomb SA.

Cheltuieli in avans

Structura cheltuielilor in avans se prezinta astfel:

Descriere	31.12.2007	31.12.2008
Alte cheltuieli in avans	89,890	38,196
Asigurari (constructii si auto)	202,424	287,064
Chirii	35,313	0
Comisioane platite in avans	2,263,008	2,104,264
Taxe rovnigneta	16,420	8,617
TOTAL	2,607,055	2,438,141

Din suma de 2,104,264 RON ce reprezinta soldul la 31 Decembrie 2008 al comisiunelor platite in avans, suma de 1,486,456 RON reprezinta comision platit societatii MacAnthony Realty International Ireland Ltd pentru facilitarea vanzarii unui numar de 27 apartamente catre cetateni englezi, acestea nefiind predate pana la sfarsitul anului 2008. La incheierea contractului s-a incasat cu titlu de avans 30% din valoarea contractului din care s-a achitat si intermediarul mai sus amintit. Conform contractului, in caz de reziliere, clientul pierde toate sumele achitate catre Impact.

Conform OMF 1752, venitul aferent stocurilor se recunoaste la nivelul costului si din acest motiv societatea a luat decizia sa inregistreze acest comision ca si cheltuiala in avans pana la momentul in care apartamentele vor fi vandute si venitul aferent va fi inregistrat in conturile societatii. In caz contrar ar fi aparut un dezechilibru si

societatea ar fi trebuit sa inregistreze in anul 2008 o pierdere de 1.5 milioane RON desi ea a incheiat un numar de 27 de contracte in termeni foarte profitabili.

Venituri in avans

Veniturile in avans sunt constituite exclusiv din dobanzile aferente contractelor cu plata in rate. Trecerea pe venituri a acestora se face treptat, pe masura achitarii ratelor sau a scadentei acesteia, in functie de care intervine prima. Soldul la 31.12.2008 este de 4,636,852 RON, in scadere fata de anul trecut. Aceasta scadere este fireasca, deoarece Impact nu a mai incheiat noi contracte pe rate incepand jumatatea anului 2005, decat ocazional. In cursul anului 2008 multi clienti au platit anticipat sau au ajuns la scadenta finala, astfel ca la sfarsitul anului mai existau un numar de 90 contracte cu plata in rate.

Cheltuieli directe

Conform cu realitatea economica si politica Impact, terenurile fiind destinate vanzarii in cea mai mare parte a lor, sunt considerate materii prime. Datorita caracterului special al acestora, metoda de calcul al costul este Costul Mediu Ponderat (CMP) si include pe langa costul de achizitie propriu-zis si alte cheltuieli ocazionate de aducerea acestora in forma destinata vanzarii.

Din punct de vedere contabil, costul cu terenul pe care se ridica constructia se recunoaste la momentul facturarii terenului.

Descriere	31.12.2007	31.12.2008
Cheltuieli terenurile	3,245,282	2,999,164
Chelt cu materii prime si materiale	10,692,261	8,683,585
Chelt cu combustibilul	689,000	760,993
Chelt cu piese de schimb	202,925	155,499
Chelt cu alte materiale cons.	128,351	190,749
Chelt cu obiecte de inventar	382,109	419,255
Chelt cu materiale nestocate	161,231	185,415
Chelt cu ambalaje	122,143	57,848
Chelt cu energia si apa	4,308,815	4,022,087
Chelt privind marfurile	6,313,067	9,973,256
TOTAL	26,245,184	27,447,852

Se continua tendinta de scadere a costurilor cu materialele de constructii, datorita faptului ca se lucreaza din ce in ce mai mult cu subantreprenori si servicii externalizate in procesul de derulare al proiectelor in locul muncitorilor sau personalului administrativ propriu. Acest fapt are o mare influenta in cresterea cheltuielilor cu serviciile prestate de catre terti.

Alte cheltuieli de exploatare

Descriere	31.12.2007	31.12.2008
Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	455,034	1,219,221
Cheltuieli cu redevente si chirii	4,484,572	4,899,777
Cheltuieli cu prime de asigurare	675,857	991,859
Cheltuieli cu comisioanele si onorariile	9,157,257	1,325,403
Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	2,384,825	3,434,938
Cheltuieli cu transportul de bunuri si pers.	874,773	836,391
Cheltuieli cu deplasari, detasari si transferari	83,080	136,293
Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	534,660	540,882
Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	1,665,589	650,359
Cheltuieli cu serviciile executate de terti *	71,340,344	149,528,117
Cheltuieli cu alte taxe si impozite asimilate	2,765,001	4,578,083
Cheltuieli cu despagubiri, amenzi, penalitati	103,147	144,517
Cheltuieli privind activele cedate	2,761,877	1,878,630
Alte cheltuieli din exploatare	2,459,376	1,463,606
TOTAL	99,745,392	171,628,076

In anul 2007 **cheltuielile cu comisioanele si onorariile** au fost foarte mari datorita contractului de intermediere incheiat cu MacAnthony Realty International Ireland Ltd pentru reprezentare pe teritoriul Marii Britanii. Trebuie amintit faptul ca toate comisioanele au fost recuperate integral prin pretul de vanzare. In comparatie cu anul precedent, in anul 2008 comisioanele platite au fost mult diminuate.

Tragerile din credite au fost mult mai mici in 2008 fata de 2007, fapt reflectat si in **cheltuielile cu serviciile bancare si asimilate**.

Datorita faptului ca s-au finalizat sau sunt aproape de finalizare mai multe ansabluri din Bucuresti, a fost necesara plata mai multor **taxe si impozite asimilate** decat in anul precedent.

Cheltuieli cu serviciile efectuate de terti*

Descriere	31.12.2007	31.02.2008
Cheltuieli cu subantreprenorii	53,968,364	125,548,665
Cheltuieli de consultanta Havila	377,340	838,059
Cheltuieli de consultanta	3,675,980	4,079,745
Cheltuieli cu paza si protectia	1,567,902	1,293,029
Cheltuieli cu tichete de masa	61,062	33,227
Cheltuieli cu HR	415,729	385,146
Cheltuieli servicii IT	358,482	410,416
Cheltuieli cu onorarii (notariat, cadastru)	1,063,162	1,467,435
Cheltuieli servicii proiectare	3,776,874	5,378,711
Alte cheltuieli cu serviciile	6,075,449	10,093,684
TOTAL	71,340,344	149,528,117

Fata de anul precedent, in 2008 s-a lucrat intr-un ritm sustinut, mai ales in ansamblurile din Bucuresti. Tabelul de mai jos exprima foarte bine acest fapt : patru dintre aceste proiecte (Onix, Boreal, Roua 1, si Lotus 1) sunt finalizate in proportie de peste 90%, trei - Rubin, Topaz si Europa - au fost finalizate in totalitate. La sfarsitul anului 2008 ansamblul Blue are un procent de finalizare de aproape 90%, de remarcat fiind faptul ca a fost inceput tot in acest an.

Proiect	Rubin	Topaz	Onix	Blue	Quartz	Roua	Europa	Lotus	Boreal
Progres proiect in 2008	35%	35%	82%	88%	66%	38%	12%	5%	21%
Grad realizare la 31.12.08	100%	100%	93%	88%	66%	99%	100%	98%	97%

Rezultatul financiar

Descriere	31.12.2007	31.12.2008
Cheltuieli privind dobanzile	12,510,887	15,326,608
Cheltuieli din diferente de curs valutar	24,832,645	21,316,691
Venituri din dobanzi	8,492,978	16,850,203
Venituri din diferente de curs valutar	14,679,923	3,822,761
Alte venituri financiare	264,682	144,902
Profit/(pierdere)	(13,905,949)	(15,825,433)

Devalorizarea RON fata de EUR, folosind cursul de schimb de la sfarsitul anului, a fost cu 54% mai mare in 2008 fata de 2007. Acesta este si motivul pentru care pierderea financiara din diferente de schimb valutar este de 17.5 milioane RON in anul 2008 fata de 10.1 milioane in anul 2007. In schimb, veniturile din dobanzi au crescut cu aproape 100% fata de anul precedent ceea ce a determinat ca pierderea financiara pe anul 2008 sa fie doar cu 13.5% mai mare decat cea din 2007. Aceasta crestere a veniturilor din dobanzi este determinata de faptul ca societatea a avut la dispozitie sume importante de bani ce au fost investite pe termen scurt in depozite bancare. Astfel, soldul mediu al conturilor de trezorerie a fost de 86.7 milioane RON in anul 2007 fata de 118.4 in anul 2008.

Impozitul pe profit

In anul 2008, IMPACT a inregistrat un profit brut contabil de 10,289,810 RON si un profit net de 8,258,687 RON. Reconcilierea dintre rezultatul fiscal si cel contabil este prezentata in continuare:

Impozitul pe profitul curent

Explicatie	Valoare
profitul brut contabil	10,289,810
venituri impozabile	263,022,756
cheltuieli aferente veniturilor impozabile	249,224,918
profit impozabil	13,797,838
impozit pe profit - inaintea deductiei cheltuielii cu sponsorizarea	2,207,654
Impozit pe profit datorat	2,031,123
profit net	8,258,687

Impozitul pe profitul amanat

Impozitul amanat este generat de diferentele temporare intre baza contabila si cea fiscala a caselor cu plata pe rate vandute pana in anul 2005 si a amortizarii accelerate ce s-a aplicat anumitor mijloace fixe, conform reglementarilor fiscale in vigoare pana in anul 2005. Astfel, pe masura ce clientii platesc ratele sau intervine scadenta contractului, impozitul amanat devine curent. In acelasi sens, pe masura ce se inregistreaza amortizarea mijloacelor fixe ce au beneficiat de 20% amortizarea accelerata, impozitul amanat devine curent. In aceasta situatie, conform OMFP 1752, se inregistreaza venituri din provizioane pentru impozite.

Explicatie	Valoare
Impozit pe profitul amanat in sold la 31.12.2007	438,714
Diferente temporare aferente caselor cu plata in rate	112,254
Diferente temporare aferente imobilizarilor corporale	49,569
Impozit pe profitul amanat in sold la 31.12.2008	276,891
Cheltuieli cu impozitul pe profit amanat	0
Venit din impozitul pe profit amanat	161,822

Auditori

Auditul societatii este asigurat de firma BDO Conti Audit S.R.L. Onorariul auditorului este stabilit prin intelegerea dintre cele doua parti si este prevazut in contractul de prestari servicii incheiat intre IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA si BDO Conti Audit S.R.L. BDO Global este o retea internationala de firme de contabilitate publice, numite Firme Membre BDO, furnizand servicii clientilor internationali. Fiecare Firma Membra BDO este o entitate independenta legal in tara sa. BDO International este reprezentata in Romania de BDO Conti Audit, societate cu sediul central in Bucuresti.

Principalele domenii de expertiza ale acesteia sunt:

- Audit financiar
- Corporate finance
- Privatizare
- Implementarea de proiecte internationale
- Reorganizare judiciara si lichidare
- Servicii de contabilitate
- Consultanta fiscala

Nota 11 - Datorii contingente

In continuare prezentam lista litigiilor semnificative (conform Codului Bursei de Valori Bucuresti) in care este parte compania.

INSTANTA	NR DOSAR	OBIECT	POZITIA IMPACT	PARTE ADVERSA	STADIU PROCESUAL	TERMEN URMATOR
Inalta Curte Casatie Justitie	24403/3/2007	Actiune in pronuntarea unei hotarari care sa tina loc de act autentic teren in supr. de 383.263mp, sect-6, Buc	intimat reclamant	SN Institutul Pasteur SA	Recurs	08.05.2009
Jud.Sect 1	9122/299/2007	Actiune in constatarea caracterului de drum public a Str.Vadul Moldovei	reclamant	RomsilvaSA- Directie Silvica Bucuresti	Fond	27.04.2009
Jud. Sect 1	2409/299/2009	Ordonanta presidentiala	parat	Romsilva SA- Directia Silvica Bucuresti	Fond	14.04.2009
Tribunalul Bucuresti	6136/3/2009	Somatie de plata	debitor	SC Summa Romania SA	Fond	27.04.2009
Tribunalul Bucuresti	6137/3/2009	Somatie de plata	debitor	SC Summa Romania SA	Fond	27.04.2009
Tribunalul Bucuresti	5696/3/2008	Actiune in constatarea faptului ca antecontracul de vanzare-cumparare nu mai produce nici un efect	parat	Institutul Pasteur	Fond	01.04.2009
Curtea Apel Bucuresti	3247/2/2008	Restituire taxa timbru achitata in dosarul nr 24403/3/2007 la TMB	recurent reclamant	Institutul Pasteur	Recurs	Suspendat pana la solutionarea cauzei principale

Nota 12 Parti afiliate

Natura relatiilor

In anul 2008, compania IMPACT SA a desfasurat relatii comerciale cu un numar de societati parti afiliate. Lista partilor afiliate cu care Impact a desfasurat relatii comerciale este urmatoarea:

Denumirea companiei – parte afiliate:	Numar si data contract	Tipul serviciilor/produselor achizitionate
Bipact 1995 SRL	48/28.12.04	Client (materiale)
	CC/04.08.05	Furnizor (servicii constructii)
Imobilia Credit SA	J1111/15.04.05 J150/03.01.06 J1068/10.05.07	client, debitor
Hobbit Intermediere Asigurari SRL	6/05.01.05	Client (materiale)
Finance Consulting 2001 SRL	258//01.12.04	Furnizor (servicii management)
Actual Invest House SRL	158/20.04.07, 296/03.09.07	Client (constructie)
	J190/01.02.07	Furnizor
	J883/10.05.07 J2971/26.06.07 J2865/27.11.07	Debitor
Lomb SA	526/28.07.08; 527/28.07.08; 529/28.07.08; 553/08.08.08; 746/24.10.08; 748/28.10.08	Client : consultanta, marketing, proiectare, project management
Havila Trading SRL	FN/22.05.03	Furnizor (servicii management)
Intop Construction SRL	1/12.09.05	Client
	1681/20.10.05; 153/01.07.07	Furnizor

Preturile contractelor incheiate cu companiile parti afiliate sunt stabilite in conditii de piata. In anul 2008, compania a desfasurat tranzactii cu partile afiliate, dupa cum urmeaza:

Vanzari catre:	31.12.2007	31.12.2008
ACTUAL INVEST HOUSE	12,687,961	7,393,742
FINANCE CONSULTING 2001	4,861	25,698
HAVILA TRADING	2,252	2,653
BIPACT 1995 SRL	1,904	8,353
HOBBIT INTERMEDIERE ASIGURARI SRL	30,501	46,999
IMOBILIA CREDIT	11,562	9,051
INTOP CONSTRUCTION	68,330	0
LOMB	0	14,232,621
TOTAL	12,807,371	21,719,116

Cumparari de la:	31.12.2007	31.12.2008
ACTUAL INVEST HOUSE	153,081	3,826,088
FINANCE CONSULTING 2001	336,617	191,352
HAVILA TRADING	784,566	1,463,165
BIPACT 1995 SRL	3,064,359	3,652,460
IMOBILIA CREDIT	66,000	55,000
INTOP CONSTRUCTION	38,675	0
TOTAL	4,443,298	9,188,065

In urma tranzactiilor cu companiile parti afiliate, au rezultat urmatoarele solduri la data de 31 Decembrie 2008:

Creante de la/Avansuri acordate catre:	31.12.2007	31.12.2008
ACTUAL INVEST HOUSE	12,687,961	18,772,650
HOBBIT INTERMEDIERE ASIGURARI SRL	9,822	39,928
IMOBILIA CREDIT	299,094	302,623
LOMB	0	975,070
TOTAL	12,996,877	20,090,271

Datorii catre/Avansuri primite de la:	31.12.2007	31.12.2008
ACTUAL INVEST HOUSE	528	611,616
FINANCE CONSULTING 2001	134,946	31,892
HAVILA TRADING	375,397	558,775
BIPACT 1995 SRL	1,289,725	1,023,586
TOTAL	1,800,596	2,225,869

In 2008 Impact a acordat mai multe imprumuturi catre companiile controlate in vederea sustinerii capitalului circulant. Valoarea totala a imprumuturilor acordate in anul 2008 este prezentata mai jos. Soldul imprumuturilor este prezentat la Nota 1, Imobilizari financiare.

Credite pe termen scurt primite/acordare	31.12.2007	31.12.2008
ACTUAL INVEST HOUSE	2,417,500	2,875,000
BIPACT SRL	0	2,264,000
IMOBILIA CREDIT	575,549	190,500
INTOP CONSTRUCTION	0	1,153,935
TOTAL	2,993,049	6,483,435

Nota 13 - Evenimente ulterioare

Cheltuieli in avans

In primul trimestru al anului 2009 s-au predat toate apartamentele contractate de catre cei 27 de cetateni englezi, societatea recunoscand in acest trimestru intreg venitul aferent contractului precum si costul aparatamentului si comisionul de intermediere platit societatii MacAnthony Realty International Ireland Ltd si inregistrat in anul 2008 in contul cheltuieli in avans.

Obligatiuni

In data de 2 februarie 2009, s-a rambursat integral imprumutul obligatar :

- s-a achitat suma de 503,412 EUR Euro, la cursul RON/EUR din ziua de 28.01.2009 ce reprezinta valoarea cuponului aferent semestrului VIII, conform calendarului emisiunii de obligatiuni (1 cupon = $1.6135 \text{ Euro} \times \text{curs } 4.2390 \text{ RON/EUR} \times 312.000 = 2,134,080 \text{ lei}$).
- s-a achitat suma de 8,634,756 EUR, la cursul RON/EUR din ziua de 28.01.2009 ce reprezinta plata principal ($312,000 \times 27.6755 \times 4.2390 \text{ RON/EUR} = 36,603,840 \text{ RON}$)

Credite bancare

In primul semestru al anului 2009 s-au achitat circa 5.5% din soldul creditelor in Euro. Mai jos este prezentata situatia creditelor angajate de societate la data de 31 Martie 2009.

Nr. Contract	Banca	Valuta	Val contract	Sold 31.12.2008	Sold 31.03.2009
2219/21.04.2005	Piraeus Bank	EURO	800,000 €	800,000 €	800,000 €
2331/08.07.2005	Piraeus Bank	EURO	1,800,000 €	300,000 €	150,000 €
301/30.08.2006	Piraeus Bank	EURO	13,000,000 €	12,807,271 €	12,807,271 €
195/10.07.2006	Piraeus Bank	EURO	2,000,000 €	500,000 €	250,000 €
58/23.09.2005	Bancpost	EURO	21,000,000 €	2,731,716 €	2,561,709 €
11/9949/14.06.2006	BCR	EURO	2,400,000 €	492,110 €	196,844 €
50070065/25.07.2007	Banca Romaneasca	EURO	7,993,204 €	6,565,846 €	6,280,375 €
50070066/25.07.2007	Banca Romaneasca	EURO	22,306,796 €	17,082,491 €	15,930,710 €
TOTAL			64,300,000 €	41,279,433 €	38,976,908 €

Rambursare TVA

Cerere de rambursare TVA in valoare de 2,226,924 RON din decontul lunii Septembrie 2008 a fost solutionata de ANAF in luna Martie 2009, suma de 714,761 RON intrand in conturile companiei in aceeași luna, restul compensandu-se cu impozitul pe profit de plata la luna Septembrie 2008.

Capital social – actiuni

In data de 20 Ianuarie 2009 prin Decizia nr.22, Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare a aprobat prospectul simplificat aferent modificarii valorii nominale a actiunilor. Astfel, conform hotararii AGEA din 10.11.2008, s-a aprobat majorarea valorii nominale de la 0.1 RON la 1 RON si in consecinta modificarea numarului de actiuni emise de la 2 miliarde la 200 milioane.

Director General

Dan Ioan Popp



Contabil Sef

Florin Rosca


