

RAPORTUL

Consiliului de Administratie

Pentru Anul 2012



CUPRINS

1. Structura de conducere
 - 1.1. Consiliul de administratie
 - 1.2. Guvernanta corporativa
 - 1.3. Auditorul
2. Activitatea companiei in anul 2012
 - 2.1. Strategia de vanzare a proiectelor existente;
 - 2.2. Strategia de vanzare a unor loturi de teren din portofoliu;
3. Alte informatii despre companie
4. Activitatea companiei pentru anul 2013
 - 4.1. Analiza Greenfield – faza II, etapa 1
 - 4.2. Ofertarea de loturi de teren pentru case
 - 4.3. Stadiul proiectului Business Support Center Greenfield 2
5. Surse de finantare a activitatii din anul 2013
6. Piata de capital
7. Indicatori economico-financiari

Nota : Cifrele prezentate in prezentul raport sunt conform situatiilor financiare auditate pentru anul 2012

1. STRUCTURA DE CONDUCERE

1.1 Consiliul de Administratie

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

Societatea este condusa de Consiliul de Administratie format din cinci administratori, persoane fizice:

- Dimitrios Sophocleous, Presedinte CA
- Stefan Gheorghiu Milicin,
- Dan Ioan Popp
- Valeriu N. Ionescu
- Vlad N. Neacsu

In cadrul Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 25.04.2012, ca urmare a manifestarii interesului actionarilor semnificativi in ceea ce priveste bunul mers al companiei si al sustinerii directe a investitiilor in societate, s-a decis extinderea Consiliului de Administratie al Societatii Impact de la 3 (trei) la 5 (cinci) membri, noul Consiliu de Administratie, avand o componenta internationala, cu doi noi reprezentanti propusi de actionari straini semnificativi, dl Dimitrios Sophocleous si dl Stefan Gheorghiu-Milicin.

In cadrul aceleiasi adunari Adunarii Generale Ordinare prin Hotararea nr 1/ AGOA din data de 25.04.2012 s-a asigurat preluarea de stafeta de catre noul Presedinte al Consiliului de Administratie, dl Dimitrios Sophocleous, care are un larg orizont financiar international, binevenit in succesul mandatului de atragere de investitii atat in proiecte cat si in companie.

Dan Ioan Popp, fondator al societatii Impact din 1991, a ramas in continuare ca membru in Consiliul de Administratie al societatii Impact.

In data de 24 septembrie 2012, Consiliul de Administratie a mandatat in functia de Director General pe dl. Stefan Gheorghiu-Milicin.

Prin Hotararea nr. 5/AGOA din 20.12.2012, ca urmare a demisiei dlui Radu Bugica din data de 16.11.2012 si revocarea dansului din functia de



administrator, a fost ales dl Vlad Neacsu ca nou membru al Consiliului de Administratie al companiei.

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

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

1.2. Guvernanta Corporativa

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

Societatea Impact Developer & Contractor SA este administrata intr-un sistem unitar, conducerea sa fiind asigurata de catre Directorul General, sub supravegherea Consiliului de Administratie.

Elementele de guveranta corporativa sunt implementate in cadrul Societatii conform codului de Guvernanta Corporativa adoptat de Consiliul Bursei de Valori in decembrie 2007, cu termen de implementare incepand cu raportul anual 2010.

Impact Developer & Contractor SA a depus si va depune eforturile profesionale, legale si administrative necesare pentru a asigura alinierea la prevederile Codului si prezentarea transparenta a acestor rezultate.

Impact Developer & Contractor SA publica intr-o sectiune dedicata a website-ului propriu detalii privind desfasurarea AGA, respectiv convocatorul, materialele/documentele aferente ordinii de zi, formularele de procura speciala, formularele de vot prin corespondenta, proiectele de hotarari.

De asemenea, Compania asigura informarea tuturor actionarilor imediat dupa desfasurarea AGA, prin intermediul sectiunii dedicate a website-ului propriu, in legatura cu deciziile luate in cadrul Adunarii Generale a Actionarilor si rezultatul detaliat al votului. Societatea pune de asemenea la dispozitie actionarilor/investitorilor rapoarte curente, comunicate, calendarul financiar, rapoarte anuale, semestriale, trimestriale. Relatia directa cu investitorii este asigurata de o persoana desemnata, dedicata informarii actionarilor in functie de intrebarile adresate in scris sau telefonic.

1.3. Auditorul

Auditorul RSM SCOT & COMPANY auditeaza situatiile financiare intocmite sub responsabilitatea managementului companiei in conformitate cu standardele romanesti de

contabilitate si cu IFRS (inclusiv situatii financiare consolidate). Responsabilitatea auditorului fata de companie si AGA este stabilita si limitata conform legii.

2. ACTIVITATEA COMPANIEI IN ANUL 2012

Impact Developer & Contractor SA (IMPACT), infiintata in 1991 prin subscriptie publica, este cotate la Bursa de Valori Bucuresti. Compania IMPACT a introdus conceptul de "ansamblu rezidential" in Romania si a dezvoltat pana acum in 4 orase 16 zone rezidentiale insumand peste 2.500 de locuinte, case si apartamente. Portofoliul este completat cu 25.000 de metri patrati de birouri si spatii comerciale, precum si de servicii de administrare complexe.

Sectorul imobiliar a cunoscut o perioada de scadere in ultimii ani in special datorita accesului dificil la sursele de finantare, atat in ceea ce priveste dezvoltatorii cat si cumparatorii produselor finite.

In 2012 evolutia economiei Romaniei a inregistrat o usoara crestere de +0.3% (conform Institutului National de Statistica) , crestere determinata in principal de majorarea volumului de activitate si a valorii adaugate brute din informatii si comunicatii (+29,4%) si din activitatile profesionale, stiintifice si tehnice; activitati de servicii administrative si activitati de servicii suport (+8,4%). Sectorul constructiilor a stagnat in 2012 comparativ cu 2011, in timp ce tranzactiile imobiliare au inregistrat o usoara crestere de 1,5%. Cele mai importante reduceri ale volumului de activitate s-a înregistrat in agricultura, silvicultura si pescuit (-21,2%), in industrie (-2,1%) si în sectorul de intermediari financiare și asigurari (-0,2%).

Scaderea somajului a determinat o crestere cu 0,6% a consumului final al gospodăriilor populației în anul 2012, comparativ cu anul precedent. Totodata, in 2012 s-a inregistrat o creștere cu 1,9% a cheltuielii pentru consumul final al administrațiilor publice.

Cu toate ca la nivel global scaderile semnificative din ultimii ani au cunoscut o stabilizare, atat investitorii cat si creditorii raman precauti, iar activitatea de finantare ramane foarte limitata.

In aceste conditii este de remarcat faptul ca IMPACT s-a adaptat continuu la noile conditii de piata prin masuri de:

- (i) reducere a costurilor fixe, strategie care a fost initiata inca de la inceputul perioadei de recesiune economica, prin reducerea chiriei pentru spatiile de birouri, a personalului companiei, reducerea parcului auto, reducerea stocului de mijloace fixe si utilaje care nu mai erau utilizate in ultimii ani ca urmare a reducerii volumului de activitate al companiei si datorita finalizarii proiectelor rezidentiale;
- (ii) ajustarea preturilor locuintelor existente in portofoliu pentru a raspunde cat mai bine nevoilor pietei. Cele mai semnificative reduceri de pret au fost inregistrate la ansamblurile rezidentiale din Oradea care sunt finalizate inca din anul 2009;

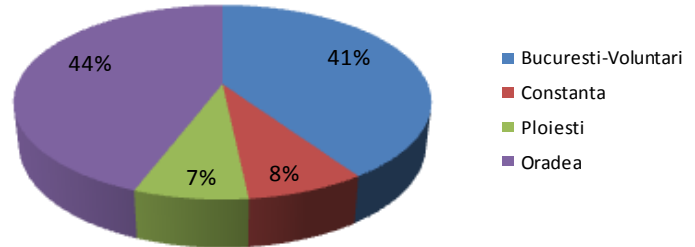
- (iii) scaderea gradului de indatorare la circa 18.8% din valoarea activelor in 2012, fata de circa 22.9% cat era la sfarsitul lui 2011;

In anul 2012 IMPACT a semnat 123 de cotracte, din care 100 contracte de vanzare si 23 de contracte de inchiriere de locuinte, cu 45% mai multe contracte de vanzare cumparare decat in 2011.

In ceea ce priveste strategia societatii, in anul 2012 IMPACT a avut ca tinte:

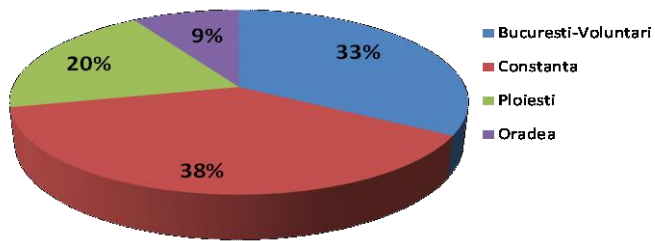
- Vanzarea locuintelor finalizate in Bucuresti, Ploiesti, Oradea si Constanta;

Vanzarea locuintelor dupa locatie in 2012



- Oferirea la vanzare a loturilor de teren persoanelor fizice si persoanelor juridice, pentru dezvoltarea de case sau de mici spatii comerciale. In urma acestei activitati, in anul 2012 au fost vandute loturi de teren in suprafata totala de peste 5.500 mp in Bucuresti, Ploiesti si Constanta.

Vanzarea Loturilor de Teren dupa locatie in 2012



2.1. Strategia de vanzare a proiectelor existente

In ultimii doi ani strategia principala a companiei a fost de a valorifica cat mai bine locuintele din portofoliu.

Din cauza schimbarilor care s-au inregistrat pe piata imobiliara in ultimii patru ani, in 2012 IMPACT a continuat cu modificari in activitatea operationala si adaptarea ei la conditiile de piata actuale. Criza economica din ultimii ani a deternimant o scadere a increderii consumatorului, si o crestere a asteptarilor acestuia in ceea ce priveste calitatea mediului in care locuieste. IMPACT a gasit solutii sa raspunda cat mai bine noilor valori sociale si cerintelor tot mai sofisticate de habitat, aducand in cadrul proiectelor dezvoltate diversi operatori pentru facilitati precum: scoala cu predare in limba engleza, sala de fitness si centru de infrumusetare, farmacie, magazin alimentar, cafenea si locuri diversificate de joaca.



Locuintele oferite de IMPACT sunt in 3 stadii de finisare: la semi-rosu, la gri precum si finisate, clientii avand posibilitatea de a alege variantele care raspund cel mai bine nevoilor lor.

In vara anului 2012, noul management a decis reducerea semnificativa a pretului de vanzare al locuintelor existente in ansamblurile dezvoltate la Oradea in perioada 2004-2009. Aceasta reducere se aplica doar contractelor de vanzare cu plata integrala. Motivele care au stat la baza acestei decizii cu fost: stimularea vanzarilor de locuinte la Oradea (care au fost foarte scazute in ultimii trei ani), care implicit are ca rezultat reducerea cheltuielilor de intretinere si reparatii, a impozitelor pe locuinte, precum si generarea unor sure importante de cash. In urma acestei decizii, in a doua jumatate a anului 2012 au fost vandute 52 de case la Oradea.

Restrictiile politicii monetare si noile reglementari publicate de BNR au facut ca accesul la sursele de finantare sa fie din ce in ce mai dificil. Datorita acestui fapt, incepand cu 2008 Impact a oferit diverse solutii de finantare, adaptate nevoilor clientilor, si flexibile in aplicare. Acestea au fost continuate si in anul 2012 cu solutii financiare, care au fost adaptate special pentru strategia de vanzare a produselor dezvoltate de IMPACT si in concordanta cu conditiile pietei.

Clientii pot opta pentru achizitia in rate pe maximum 6 ani cu un avans de minimum 30%, acest produs fiind oferit clientilor care achizitioneaza locuinte in Bucuresti si Constanta. Pentru achizitia loturilor de teren clientii pot opta pentru plata in rate pe un an cu un avans minim de 40%.

In 2012, din dorinta de a creste lichiditatile companiei, s-a renuntat la produsele financiare MAX AVANTAJ care permitea clientului sa achizitioneze in rate pe 10 ani, si FIND-L care permitea achizitia in rate pe maximum 6 ani cu avans de 25% (pentru preturi in lei). In acelasi timp strategia companiei a fost de a se focusa in principal pe vanzarea de locuinte, in detrimentul inchirierii acestora, avand la baza acelasi considerent – cresterea lichiditatilor companiei.

Totodata, IMPACT a ales sa se adreseze, prin posibilitatile variate de achizitie, diferitelor tipologii de clienti: de la cumparatorii cu bani lichizi care pot achita cu plata integrala obtinand astfel un discount, la cei cu mai putine resurse financiare carora li se adreseaza produsul de achizitie cu plata in rate pe maximum 6 ani.



2.2. Strategia de vanzare a unor loturi de teren din portofoliu

In anul 2012, compania a cautat solutii pentru a stimula vanzarile de loturi de teren pentru constructia de case. In acest sens au fost scoase la vanzare loturi de teren viabilizate/in curs de viabilizare pentru constructia de case in Bucuresti, Voluntari, Ploiesti, Constanta si Oradea.

In acest sens, compania a demarat activitatea de obtinere a unui PUZ pentru unul din terenurile din portofoliu, PUZ care va permite cumparatorilor de loturi de teren sa construiasca vile individuale. In momentul de fata IMPACT este in faza finala de obtinere a acestui PUZ.

Un lot de teren de aproximativ 2 ha detinut de companie in Constanta a fost dezmembrat in 48 de loturi pentru case care au fost deja scoase la vanzare in 2012. Aceste loturi de teren se afla in imediata vecinatate a ansamblului de vile Boreal, dezvoltat de IMPACT.

In Bucuresti, in imediata vecinatate a cartierului rezidential Greenfield au fost scoase la vanzare 25 de loturi de teren exclusiv pentru constructia de vile, insumand o suprafata totala de 8600 mp.

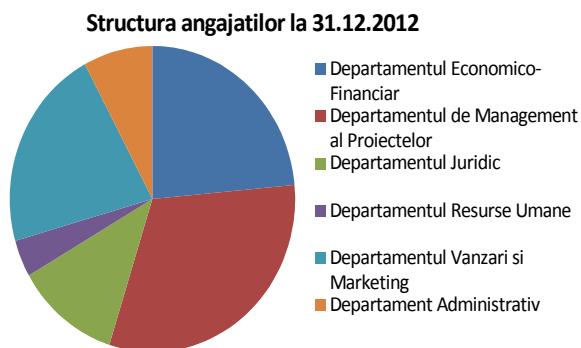
3. Alte informatii despre companie:

Structura angajatilor

Societatea are la sfarsitul anului 2012 un numar de 37 angajati, structura personalului fiind indicata în graficul alaturat.

In Societate nu este constituit vreun sindicat.

Raporturile dintre management și angajați sunt reglementate de Contractele individuale de muncă și de fișele de post.



Elemente de management al riscului

Pentru prevenirea riscurilor de lichiditate, societatea intocmeste rapoarte de cash-flow pentru perioade de 5 ani, 1 an si lunar; analizeaza proiectiile facute si le compara cu situatia reala pentru a putea preveni situatiile in care pot sa apara probleme de lichiditate.

Riscurile de Piata: criza financiara globala combinata cu recesiunea din Europa, au expus Romania la riscuri pe piata financiara. In scopul de a mentine si chiar creste vanzarile, IMPACT a urmarit o strategie de finantare a potentialilor clienti care intampina dificultati in accesarea unui credit bancar. Pentru a indeplini acest obiectiv in anul 2009 IMPACT a accesat un imprumut de 12.8 mil RON (aproximativ 3 mil. euro) de la banca, care este folosit pentru finantarea a clientilor care achizitioneaza locuinte cu plata in rate. La sfarsitul anului 2012 soldul acestui credit era de 0.84 mil RON el urmand sa fie rambursat integral pana in iulie 2013.

Controlul intern al companiei este realizat:

- Prin intermediul Departamentului de Contractare: contractele se semneaza de catre Departamentul Juridic, proiect manager si directorul general;
- Prin intermediul Departamentului de Vanzari: contractele fiind analizate de catre Departamentul de Preturi si Analiza, si semnate de catre directorul general;
- Prin intermediul controlului financiar preventiv prin care se verifica respectarea conformitatii contractelor;
- Prin urmarirea platilor care se verifica de catre Controlul Financiar Preventiv si se aproba de catre contabilul sef.

3. PROIECTE VIITOARE

In ciuda problemelor economice pe care le intampina Romania din cauza recesiunii economice (criza ce a condus printre altele la destabilizarea pietei imobiliare), pentru anul 2013 IMPACT si-a propus obiective prin care sa raspunda eficient nevoilor pietei, clientilor, dar si partenerilor. Optimismul asupra pietei si a relatiei pe care IMPACT o are cu clientii sai este dat atat de diversificarea produselor imobiliare cat si a celor financiare oferite, reusind astfel sa raspunda atat accesului dificil la sursele de finantare, cat si asteptarilor tot mai ridicate ale clientilor referitoare la calitatea habitatului.

Oferta propusa de companie pentru anul 2013 este una completa si complexa oferind o paleta larga de produse: de la teren viabilizat (sau neviabilizat), case si apartamente finisate si nefinisate, la imobile cu suprafete reconfigurabile.

In scopul cresterii calitatii serviciilor oferite in cartierele finalizate si a terenurilor pe care le are in proprietate, IMPACT urmareste in anul 2013 atragerea unor parteneriate cu diversi operatori/investitori pentru valorificarea cat mai buna a terenurilor si a cladirilor din portofoliu.

3.1 Greenfield Residence – Faza II, Etapa 1

In prima parte a anului 2013 IMPACT va incepe analiza potentialului dezvoltarii fazei a doua din cartierul Greenfield, care va beneficia de toate avantajele locatiei comunicate sub brandul Greenfield (900 ha de padure, in vecinatatea Padurii Baneasa, la 5 minute de zona comerciala Baneasa - Metro Cash&Carry, Selgross, IKEA, Mobexpert, Carrefour Feeria, Bricostore, acces imediat la DN1 Bucuresti – Ploiesti, la 10 minute de cele doua aeroporturi: Baneasa si Henri Coanda).

Inceperea constructiei va fi strans corelata cu vanzarea locuintelor din faza intai a proiectului. In momentul de fata suntem in faza de analiza a proiectului, iar in momentul finalizarii analizei vom prezenta si vom supune aprobarii actionarilor propunerea de dezvoltare a proiectului.

A doua faza de dezvoltare a cartierului Greenfield vizeaza extinderea zonei de locuit in cadrul unui concept imbunatatit, adaptat conditiilor de piata actuale, precum si atragerea de investitori/operatori pentru imbunatatirea facilitatilor/serviciilor care deservesc zona de locuit.

Liniile strategice ale acestei dezvoltari sunt supuse aprobarii AGOA din 29 Martie 2013 si in cazul aprobarii, urmeaza ca pana in vara anului 2013 sa fie prezentat AGA in detaliu acest plan de dezvoltare.

3.2 Loturi de teren pentru case

Tinand cont de cresterea numarului de persoane fizice interesate de loturi de teren mici, individuale, pentru constructia de case in special in zone rezidentiale periferice ale marilor orase, IMPACT va continua ofertarea la vanzare a loturilor de terenuri pentru constructia de case in Bucuresti, Voluntari, Constanta si Ploiesti, cu suprafete cuprinse intre 300-1000 mp.

In acelasi timp clientul poate sa achizitioneze loturile de teren de la IMPACT si sa dezvolte singur casa mult visata, sau poate apela la echipa de specialisti ai companiei (arhitecti, ingineri, proiect manageri) pentru a putea construi casa in functie de cerintele sofisticate ale clientilor. Clientii apreciaza intr-adevar libertatea si flexibilitatea de a construi casa dorita, in locatia aleasa, iar IMPACT, dezvoltator cu experienta, avand peste 20 de ani in domeniul imobiliar, ii poate ajuta sa concretizeze aceasta dorinta.

3.3. Stadiul proiectului Business Support Center Greenfield 2

In anul 2011 a avut loc vizita la fata locului in urma careia s-a recomandat de catre reprezentantii Ministerului Dezvoltarii Regionale semnarea contractului de finantare cu fonduri nerambursabile. In perioada mai – noiembrie 2011 procesul de contractare a fost suspendat, iar la sfarsitul lunii noiembrie 2011, s-a reluat procesul de contractare. In acest sens s-a refacut vizita la fata locului in luna decembrie 2011. In martie 2012 proiectul a fost respins de catre Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional. Compania de proiect a contestat aceasta decizie, a obtinut castig de cauza si astfel s-a continuat procedura de contractare. In total au fost organizate trei vizite la fata locului si s-au solicitat mai multe documente suplimentare. Contractul de finantare pentru realizarea proiectului a fost semnat in data de 27.03.2013.

4. SURSE DE FINANTARE A ACTIVITATII IN ANUL 2013

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

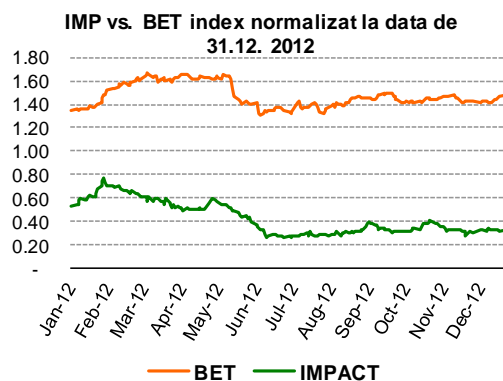
- Disponibilitati obtinute din vanzarea locuintelor si a loturilor de teren existente in portofoliu, conform planului de vanzari pentru anul 2013;
- Atragerea de imprumuturi bancare pentru dezvoltarea fazei a 2-a din proiectul Greenfield. Inceperea acestei noi dezvoltari va fi strans corelata pe de o parte cu evolutia vanzarilor unitatilor locative din prima faza a proiectului, iar pe de alta parte cu evolutia pietei imobiliare;
- Parteneriate cu finantatori care vor fi atrasi in facilitatile care urmeaza sa fie dezvoltate in zona proiectului Greenfield din Bucuresti.

Totodata, pentru a asigura lichiditatile necesare continuarii activitatii in bune conditii, si pentru a putea initia dezvoltari imobiliare noi in viitorul apropiat, compania a inceput inca de la sfarsitul anului 2012 activitatea de restructurare a creditelor. Finalizarea acestei restructurari va insemna o reducere cu 56% a sumelor rambursate trimestrial pentru plata creditelor.

5. PIATA DE CAPITAL

Compania Impact Developer & Contractor SA este listata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996, iar incepand cu anul 2006 actiunile sale, in numar de 197,866,574 sunt cotate la categoria I a BVB. Capitalizarea bursiera a companiei la sfarsitul anului 2012 era de 5.11 mil EUR.

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





Printre actionarii care detineau peste 5% din actiunile firmei la data de 31.12.2013 se numara: Dan Ioan Popp cu 16.52%, Adrian Andrici 10.7% Salink Limited 10.1%, Carmen Sandulescu 9.69%, Fondul de Pensii Administrat Privat ING 7.04%, Templeton GIT Emerging Markets Small Cap Fund 6.15%, ING International Romanian Equ 5%.

La sfarsitul anului 2012, 41.48% din actiuni erau detinute de persoane juridice si 58.52% de persoane fizice. Astfel observam ca in ultimul an a crescut ponderea actiunilor detinute de catre persoanele fizice cu aproape 13% in detrimentul ponderii detinute de catre persoanele juridice.

Dupa trendul descendent inregistrat in anul 2011, indicele BET a inregistrat o crestere cu peste 15% pe parcursul anului 2012. In 2012 actiunile IMP au inregistrat o scadere de 37.7% fata de 2011, dupa o scadere de 32% inregistrata in anul precedent. Daca la inceputul anului IMP a inregistrat o usoara crestere si un curs maxim de 0.2630 ron/actiune inregistrat in 01.02.2012. Incepand cu luna februarie a avut loc o scadere treptata a cursului actiunilor inregistrandu-se la sfarsitul anului o scadere a actiunilor cu 37.7% fata de inceputul anului. Cel mai scazut curs al actiunilor IMP de 0.0923 ron/actiune a fost inregistrat in data de 27 iunie 2012.

6. INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

Situatiile financiare individuale sunt prezentate incepand cu acest an conform IFRS. Ordinul 881/2012 al Ministerului Finantelor Publice obliga firmele listate la bursa sa adopte standardele internationale de raportare financiara – IFRS la intocmirea situatiilor financiare individuale anuale 2012.

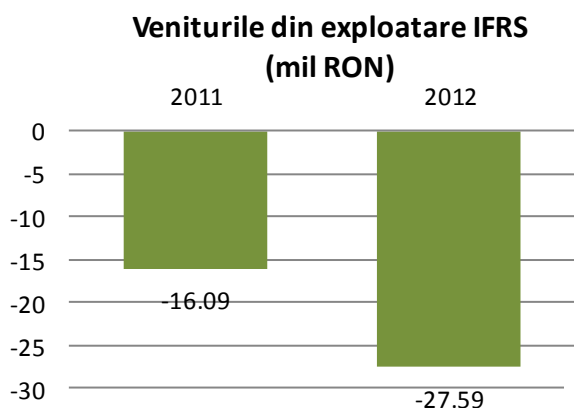
	Indicatori conform IFRS (RON)	2011	2012
Indicatori de rezultate	Cifra de afaceri	8,076,674	22,003,647
	Venituri din exploatare, din care:	(16,090,232)	(27,594,174)
	Efectele din IAS 40	(34,718,145)	(37,220,889)
	Cheltuieli din exploatare	(31,610,076)	(49,684,110)
	Rezultat din exploatare	(47,700,307)	(77,278,284)
	Costul financiar net	(4,455,726)	(3,335,603)
	Venituri totale	(14,750,903)	(26,886,003)
	Cheltuieli totale	(37,405,130)	(53,727,884)
	Profitul brut	(52,156,033)	(80,613,887)

	Impozit pe profit	7,092,910	5,721,420
	Profitul net la sfarsitul perioadei	(45,063,123)	(74,892,467)
Indicatori de Patrimoniu	Imobilizări corporale	21,256,671	20,784,144
	Investitii imobiliare	262,617,086	230,508,536
	Imobilizari financiare	29,828,673	18,634,631
	Total active imobilizate	313,810,991	269,976,474
	Total stocuri	158,578,876	114,167,133
	Total active circulante	218,765,582	158,775,383
	Total active	532,576,574	428,751,857
	Capital social	205,330,158	205,330,158
	Capitaluri proprii	400,481,553	326,121,387
	Total datorii	132,095,021	102,630,470

Veniturile Companiei

In anul 2012 veniturile companiei au inregistrat o valoare negativa de (26,886,003), in principal datorita efectelor aplicarii IAS 40 care a fost de (37,220,889)lei.

Venituri totale (Lei)	2012	2011
Cifra de afaceri	22,003,647	8,076,674
Efectele din IAS 40 – venit/(cost)	(37,220,889)	(34,718,145)
Alte venituri operationale	8,887,867	13,788,177
Modificari in stocul de produse finite si a productiei in curs de executie	(27,549,580)	(27,884,020)
Lucrari executate de companie si capitalizate	6,284,781	24,647,083
Venituri financiare	708,171	1,339,328
VENITURI TOTALE	(26,886,003)	(14,750,903)

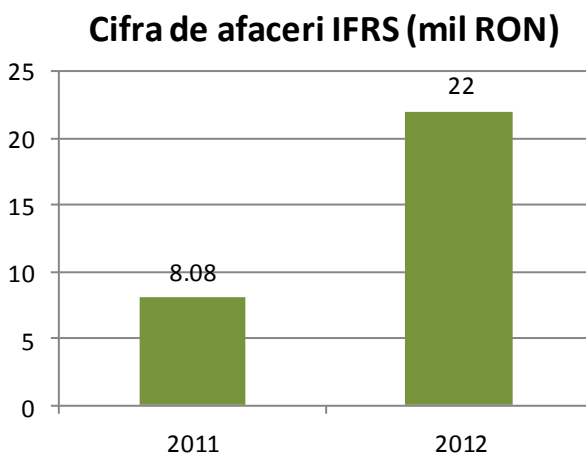


Efectele aplicării IAS 40 au avut un impact negativ asupra **veniturilor din exploatare** în 2012 care au înregistrat o valoare de (27.59) mil lei, în scădere față de 2011 când au fost de (16.09) mil lei în principal din cauza deprecierei valorii terenurilor deținute în portofoliu și care intră sub incidența IAS 40.

Cifra de afaceri

Cifra de afaceri a crescut cu 172% în anul 2012 față de anul 2011.

Cifra de afaceri scăzută în 2011 s-a datorat rezilierii de contracte semnate în 2008, în valoare totală de 18.1 mil RON. În anul 2012 IMPACT s-a focusat pe valorificarea locuințelor finalizate în anii precedenți fără a începe dezvoltarea de noi proiecte care să genereze venituri și cheltuieli suplimentare.

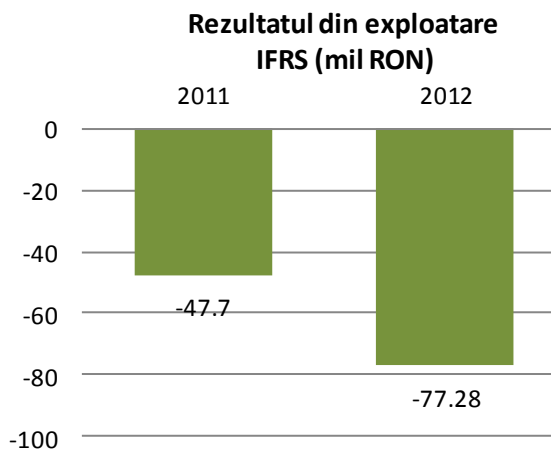


În anul 2012 au fost reziliate 7 de contracte de vânzare-cumpărare semnate în anii precedenți în suma totală de 2.24 mil RON, ceea ce a avut un impact negativ asupra cifrei de afaceri.

Rezultatul din exploatare

Pierderea din exploatare a crescut de la 47.7 mil RON înregistrată la sfârșitul lui 2011 la 77.28 mil RON înregistrată la sfârșitul lui 2012. Această creștere a pierderii din exploatare se datorează:

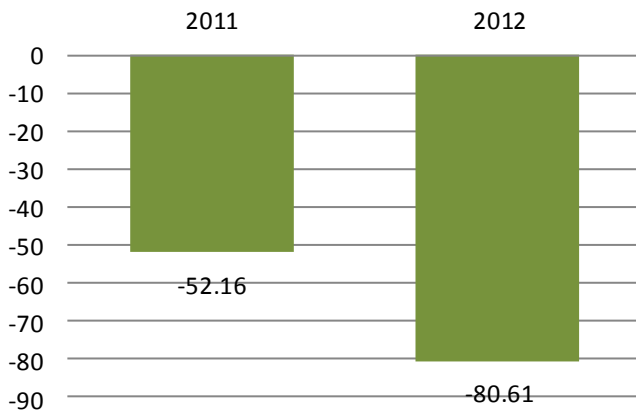
- pierderii generate de efectele aplicării IAS 40, care în anul 2011 a fost de 34.7 mil RON, iar în 2012 a fost de 37.22;
- cheltuielilor cu provizioane în suma totală de 22.05 mil lei, din care : 6.6 mil lei pentru ajustări ale participațiilor deținute la Actual Invest House și



Clearline Development Management , 14.7 mil lei pentru deprecierea valorii stocurilor, si alte provizioane in suma de 1.25 mil lei.

- pierderile din diferente de curs valutar a fost de 2.64 mil lei si a rezultat din modalitatii contabile de tratare a imprumuturilor in euro, care implica evaluarea soldului creditelor la sfarsitul anului, la data de 31 decembrie 2012. Aceasta procedura contabila face ca valoarea, in contabilitate, a imprumuturilor in euro sa fie determinata de cursul leu/euro la sfarsitul anului. Dar aceasta pierdere este doar contabila si nu este realizata efectiv din punct de vedere operational, intrucat imprumuturile, care isi pastreaza aceeasi valoare in euro, vor fi rambursate pe parcursul urmatoarelor ani, conform scadentarelor de plata.

Rezultatul brut IFRS (mil RON)



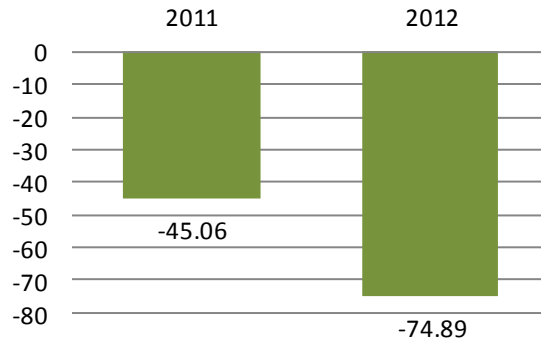
Rezultatul brut

Conform IFRS pierderea bruta inregistrata in 2012 a fost de 80.61 mil RON urmare a inregistrarii pierderii operationale si a pierderii financiare. Din activitatea financiara au rezultat venituri de 0.71 mil lei (cu 47% mai mici decat in 2011), dar din cauza dobanzilor aferente creditelor de 4.04 mil lei (cu 30% mai mici decat in 2011), rezultatul financiar consemneaza o pierdere de 3.33 mil RON (cu 25% mai mica decat pierderea financiara inregistrata in 2011).

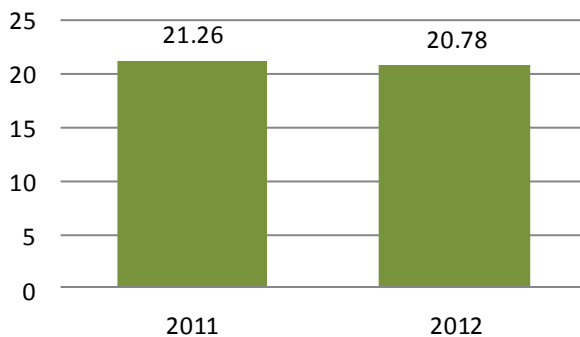
Rezultatul Net

In anul 2012 compania a inregistrat o pierdere neta, conform IFRS, de 38.79 mil RON.

Rezultatul net IFRS (mil RON)



Imobilizari corporale IFRS (mil RON)



Imobilizarile Corporale

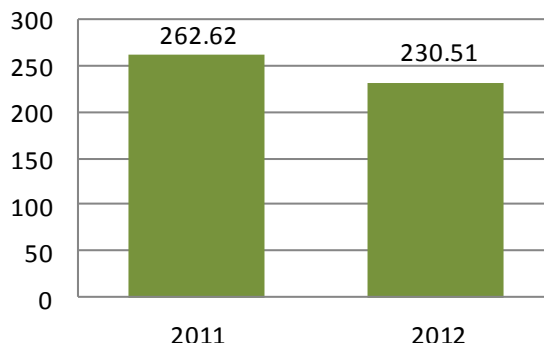
Conform IFRS, imobilizarile corporale au scazut cu circa 2% in anul 2012 fata de anul 2011, de la 21.26 mil RON la 20.78 mil RON. Aceasta crestere s-a datorat, in principal reclassificarii imobilelor inchiriate in anii precedenti si care intre timp au ramas fara

chirias, din contul de imobilizari in contul de stocuri, precum si datorita vanzarii unor unitati care in prealabil au fost inchiriate.

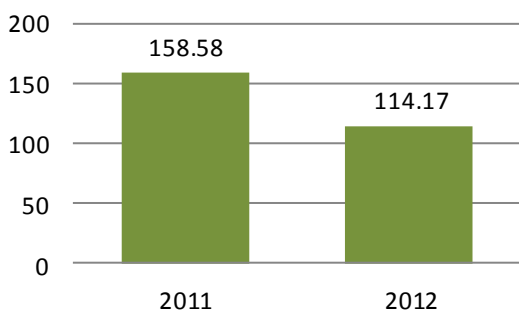
Investitii imobiliare

Investitiile imobiliare au scazut cu 12% in 2012, in principal din cauza deprecierii activelor detinute in portofoliu.

Investitii imobiliare IFRS (mil RON)



Stocurile IFRS (mil RON)



Stocurile

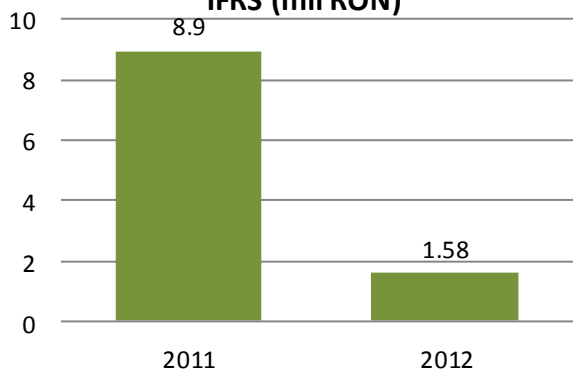
Conform IFRS, stocurile au inregistrat o scadere de 28%, de la 158.58 mil RON in 2011 la 114.17 mil RON in 2012. Scaderea se datoreaza pe de o parte vanzarilor de locuinte, iar pe de alta parte deprecierii activelor detinute in stoc.

Casa si Conturi la Banci

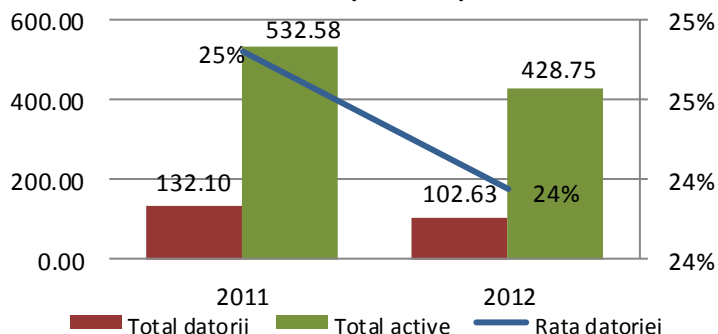
Disponibilitatile banesti au inregistrat o scadere de 82% de la 8.9 mil RON in 2011 la 1.58 mil RON in 2012.

Diminuarea disponibilitatilor s-a datorat in principal rambursarii creditelor, in anul 2012 fiind rambursate credite in valoare de 25.27 mil RON

Evolutia disponibilitatilor banesti IFRS (mil RON)



Rata datoriei (datorii totale/active totale) IFRS (mil RON)



Datorii Totale

Conform IFRS, datoriile totale au scazut cu 22%, de la 132.1 mil RON in 2011 la 102.63 mil RON in 2012, la data raportarii sumele acordate de institutiile de credit avand o pondere de 66% in total datorii. Sumele datorate institutiilor de credit au scazut in

2012 fata de 2011 cu 26% ca urmare a platii creditelor in suma de 25.27 mil RON.

Actiunile totale ale societatii au scazut cu 19% de la 532.58 mil RON in 2011 la 428.75 mil RON in 2012, in principal datorita reducerii stocurilor cu 28%, si a creantelor cu 16% si a imobiliarilor financiare cu 37%. Reducerea creantelor a fost generata pe de o parte de incasarea sumelor scadente aferente contractelor de vanzare pe rate, iar pe de alta parte de reducerea numarului contractelor cu plata in rate semnate, datorita orientarii clientilor catre Programul Prima Casa sau alte forme de creditare bancara. Imobiliarile financiare au scazut cu 4.5 mil RON ca urmare a reducerii participatiei in compania Clearline Development & Management, si cu 6.6 mil RON datorita ajustarilor pentru pierderea de valoare a titlurilor de participatie.

Rata datoriei a scazut la 24% in 2012 fata de 25% cat a fost in anul 2011.

Capitalul Social

Capitalul social subscris si varsat al societatii la 31 Decembrie 2012 este de 197.866.574 RON. Valoarea nominala a unei actiuni este de 1 RON.

La 31.12.2012, capitalul social in valoare de 205.330.158 lei , include efectele retratarii conform aplicarii IAS 29 "Raportarea financiara in economiile hiperinflationiste.

Reconcilierea capitalului social se prezinta astfel:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Capital social valoare nominala	197,866,574	197,866,574
Efectul trecerii la IFRS	7,463,584	7,463,584
Capital social retratat	205,330,158	205,330,158

Diferenta de 7.463.584 lei aferenta capitalului social provine din aplicarea de catre societate a prevederilor IAS 29 "Raportarea financiara in economiile hiperinflationiste". Ajustarea de hiperinflatie a fost inregistrata in contrapartida cu rezultatul raportat provenit din raportarea pentru prima data a IAS 29.

Presedinte CA,

Dimitrios Sophocleous