



**KPMG Audit SRL**  
Victoria Business Park  
DN1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti nr. 69-71  
Sector 1

P.O. Box 18-191  
Bucharest 013685  
Romania

Tel: +40 (21) 201 22 22  
+40 (372) 377 800  
Fax: +40 (21) 201 22 11  
+40 (372) 377 700  
www.kpmg.ro

## Raportul auditorului independent

Catre Actionari

Impact Developer & Contractor S.A.

### Raport asupra situatiilor financiare individuale

- 1 Am auditat situatiile financiare individuale anexate ale societatii Impact Developer & Contractor S.A. ("Societatea") care cuprind situatia individuala a pozitiei financiare la 31 decembrie 2013, situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global, situatia individuala a modificarilor capitalurilor proprii, situatia individuala a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data si notele la situatiile financiare individuale, cuprinzand un sumar al politicilor contabile semnificative si alte note explicative.

#### *Responsabilitatea conducerii pentru situatiile financiare individuale*

- 2 Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea si prezentarea fidela a acestor situatii financiare individuale in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1286/2012 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile societatilor comerciale ale caror valori mobiliare sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata, cu modificarile ulterioare si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare individuale care sa nu contina denaturari semnificative, datorate fraudei sau erorii.

#### *Responsabilitatea auditorului*

- 3 Responsabilitatea noastra este ca, pe baza auditului efectuat, sa exprimam o opinie asupra acestor situatii financiare individuale. Noi am efectuat auditul conform standardelor de audit adoptate de Camera Auditorilor Financiari din Romania. Aceste standarde cer ca noi sa respectam cerintele etice, sa planificam si sa efectuam auditul in vederea obtinerii unei asigurari rezonabile ca situatiile financiare individuale nu cuprind denaturari semnificative.
- 4 Un audit consta in efectuarea de proceduri pentru obtinerea probelor de audit cu privire la sumele si informatiile prezentate in situatiile financiare individuale. Procedurile selectate depind de rationamentul profesional al auditorului, incluzand evaluarea riscurilor de denaturare semnificativa a situatiilor financiare individuale, datorate fraudei sau erorii. In evaluarea acestor riscuri, auditorul ia in considerare controlul intern relevant pentru intocmirea si prezentarea fidela a situatiilor financiare individuale ale entitatii pentru a stabili procedurile de audit relevante in circumstantele date, dar nu si in scopul exprimarii unei opinii asupra eficientei controlului intern al entitatii.

K

Un audit include, de asemenea, evaluarea gradului de adecvare a politicilor contabile folosite si rezonabilitatea estimarilor contabile elaborate de catre conducere, precum si evaluarea prezentarii situatiilor financiare individuale luate in ansamblul lor.

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

*Bazele opiniei cu rezerve*

- 6 La 31 decembrie 2012 Societatea era implicata in litigii pentru care conducerea Societatii nu a efectuat o analiza pentru a determina daca era necesara inregistrarea de provizioane in situatiile financiare individuale pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2012. Doua dintre aceste litigii au fost finalizate prin contracte de tranzactie in 2013 si Societatea a inregistrat in *Alte cheltuieli operationale* din situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global o cheltuiala neta in suma de 8.400.719 lei rezultand din aceste contracte de tranzactie. Nu am putut determina daca sunt necesare ajustari asupra sumelor prezentate in situatiile financiare individuale pentru *Provizioane pentru riscuri si cheltuieli, Creante comerciale si alte creante, Datorii comerciale si alte datorii si Rezultat reportat* la 31 decembrie 2012 precum si la *Alte cheltuieli operationale si Pierdere neta* pentru exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2012 si 31 decembrie 2013.
- 7 La 31 decembrie 2011 conducerea Societatii nu a efectuat o analiza pentru a determina daca sunt necesare ajustari ale valorii contabile nete a stocurilor (proprietati imobiliare finalizate) pana la valoarea realizabila neta, cu toate ca existau indicii ca valoarea contabila neta a acestor stocuri in suma de 43.906.653 lei depasea valoarea lor realizabila neta. Efectele acestei abateri de la Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1286/2012 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile societatilor comerciale ale caror valori mobiliare sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata, cu modificarile ulterioare, asupra *Pierderilor de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare* pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2012 nu au fost determinate. La 31 decembrie 2012, conducerea Societatii a efectuat o analiza a valorii realizabile nete a stocurilor (proprietati imobiliare finalizate) si a inregistrat la *Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare* din situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global o cheltuiala in suma de 14.673.701 lei pentru a reduce valoarea contabila neta a acestor stocuri la valoarea lor recuperabila neta. Opinia noastra asupra situatiilor financiare individuale ale anului curent este modificata datorita efectului acestui aspect asupra comparabilitatii cifrelor perioadei curente cu cifrele corespondente.
- 8 La 31 decembrie 2011 conducerea Societatii nu a efectuat o analiza pentru a determina pierdere de valoare aferenta investitiei detinute intr-o filiala, in suma de 26.900.000 lei, cu toate ca existau indicii de pierdere de valoare. Efectul acestei abateri de la Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1286/2012 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile societatilor comerciale ale caror valori mobiliare sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata, cu modificarile ulterioare, asupra *Pierderilor de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare* pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2012 nu a fost determinat. La 31 decembrie 2012, conducerea Societatii a analizat si a inregistrat o pierdere de valoare in suma de 6.599.369 lei (*Pierderi de valoare a activelor, altele decat investitiile imobiliare*) in legatura cu investitia in filiala. Opinia noastra asupra situatiilor financiare individuale ale anului curent este modificata datorita efectului acestui aspect asupra comparabilitatii cifrelor perioadei curente cu cifrele corespondente.

K

### *Opinia cu rezerve*

- 9 In opinia noastra, cu exceptia efectului aspectului mentionat in *Bazele opiniei cu rezerve*, paragraful 6 si cu exceptia efectelor asupra cifrelor corespondente la 31 decembrie 2012 ale aspectelor mentionate in *Bazele opiniei cu rezerve* paragrafele 7 si 8, situatiile financiare individuale pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 ofera o imagine fidela a pozitiei financiare individuale a Societatii la data de 31 decembrie 2013 precum si a rezultatului individual al operatiunilor sale si a fluxurilor de trezorerie individuale pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1286/2012 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile societatilor comerciale ale caror valori mobiliare sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata, cu modificarile ulterioare.

### *Alte aspecte*

- 10 Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv actionarilor Societatii, in ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport de audit financiar, si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decat fata de Societate si de actionarii acesteia, in ansamblu, pentru auditul nostru, pentru raportul asupra situatiilor financiare individuale si raportul asupra conformitatii sau pentru opinia formata.

- 11 Situatiile financiare individuale ale Societatii la data si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2012 au fost auditate de catre un alt auditor, care a exprimat in data de 11 aprilie 2013 o opinie cu rezerve asupra acelor situatii, datorita urmatoarelor aspecte:

- a) Riscurile si posibilul impact asupra situatiilor financiare individuale la 31 decembrie 2012 al faptului ca, fie nu au fost primite confirmari de la avocatii Societatii, fie au fost primite confirmari fara estimarea rezultatului litigiilor respective; si
- b) Efectele posibile asupra situatiilor financiare individuale ale faptului ca, nu au fost efectuate evaluari ale stocurilor de case si ale participatiei detinute intr-o filiala la 31 decembrie 2011;

si a atras atentia asupra urmatoarelor aspecte prezentate in notele la situatiile financiare individuale ale Societatii la data si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2012:

- a) Nota 13 – conducerea Societatii a demarat in ianuarie 2013 o actiune de negociere/ restructurare/ reesalonare a facilitatilor de imprumut incheiate de catre Societate cu Piraeus Bank S.A. si Banca Romaneasca S.A.;
- b) Nota 6 – in cursul anului 2012 Consiliul de Administratie al Societatii si Consiliul de Administratie al unei filiale au decis micșorarea capitalului social a doua filiale;
- c) Nota 6 si nota 8 – la 31 decembrie 2012, Societatea detine o participatie in suma de 2.329.020 lei (45%) in Millenium Consult Invest 2002 S.A., care a efectuat investitii in suma de 3.129.378 lei pentru dezvoltarea proiectului „Centrul de Sprijinire a Afacerilor – Greenfield 2”, proiect cofinantat din Fondul European de Dezvoltare Regionala, prin Programul Operational Regional. In martie 2013, s-a semnat contractul de finantare intre Ministerul Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice prin Agentia pentru Dezvoltare Regionala Bucuresti-Ilfov si Millenium Consult Invest 2002 S.A.;

K

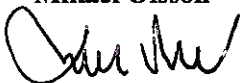
- d) Nota 5 – la 31 decembrie 2012, Societatea a inregistrat o plata in avans in suma de 195.000 EUR catre un beneficiar, persoana fizica, in vederea achizitionarii unui teren. In octombrie 2012, Societatea a negociat cu proprietarul terenului renuntarea la achizitia contractata si primirea in mod direct sau indirect, in schimbul avansului platit, a partilor sociale detinute de proprietarul terenului intr-o societate comerciala activand in domeniul imobiliar;
- e) Incepand cu anul 2012, Societatea intocmeste situatii financiare individuale in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1286/2012 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile societatilor comerciale ale caror valori mobiliare sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata. In aceste conditii, Societatea a intocmit in scop de prezentare, situatii financiare conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara pentru anii 2011 si 2010.

### **Raport asupra conformitatii raportului consiliului de administratie cu situatiile financiare individuale**

In concordanta cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1286/2012 cu modificarile ulterioare, articolul 16, punctul 1 din Reglementarile contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile societatilor comerciale ale caror valori mobiliare sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata, noi am citit raportul consiliului de administratie atasat situatiilor financiare individuale si numerotat de la pagina 1 la pagina 22. Raportul consiliului de administratie nu face parte din situatiile financiare individuale. In raportul consiliului de administratie, noi nu am identificat informatii financiare care sa fie in mod semnificativ neconcordante cu informatiile prezentate in situatiile financiare individuale anexate.

Pentru si in numele KPMG

Mikael Olsson



inregistrat la Camera Auditorilor Financiari  
din Romania cu numarul 662/2001



KPMG Audit SRL

inregistrat la Camera Auditorilor Financiari  
din Romania cu numarul 9/2001

Bucuresti, 2 aprilie 2014