



Scot & Company Consulting s.r.l.

Auditors • Accountants • Tax advisors

16 Frumoasa Street
010987 Bucharest 1, Romania

T +40 21 318 9150
F +40 21 318 9151
email: scc@scot.ro
www.scot.ro

SCOT & COMPANY CONSULTING SRL	
Nr. intrare	235
iesire	
Anul 2010 Luna 03	Ziua 31

Raportul Auditorului Independent

Catre,

Actionarii si Consiliul de Administratie al societatii **IMPACT DEVELOPER&CONTRACTOR SA**

Raport cu privire la situatiile Financiare

1. Noi am auditat situatiile financiare neconsolidate anexate ale societatii **IMPACT DEVELOPER&CONTRACTOR SA ("Compania")** care cuprind: bilantul neconsolidat la data de 31 decembrie 2009, contul de rezultate neconsolidat, situatia neconsolidata modificarilor capitalului propriu si situatia neconsolidata a fluxurilor de trezorerie pentru anul incheiat la aceasta data, precum si o sinteza a politicilor contabile semnificative si alte note explicative. Situatiile financiare mentionate mai sus se refera la:

	<u>- Lei -</u> <u>31 decembrie 2009</u>
Total capitaluri proprii	333,512,530
Cifra de afaceri neta	54,233,682
Rezultatul net-profit	141,540

Responsabilitatea conducerii pentru situatiile financiare

2. Conducerea este responsabila pentru intocmirea si prezentarea fidela a acestor situatii financiare neconsolidate in conformitate cu OMF 1.752/2005 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu directivele europene. Aceasta responsabilitate include: conceperea, implementarea si mentinerea unui control intern relevant pentru intocmirea si prezentarea fidela de situatii financiare ce nu contin denaturari semnificative datorate fie fraudei, fie erorii; selectarea si aplicarea politicilor contabile adecvate; elaborarea estimarilor contabile rezonabile pentru circumstantele date.

Responsabilitatea auditorului

3. Responsabilitatea noastra este aceea de a exprima o opinie cu privire la aceste situatii financiare neconsolidate pe baza auditului efectuat. Cu exceptia aspectelor prezentate in paragrafele 5 si 6 noi am realizat auditul in concordanta cu Standardele de Audit emise de Camera Auditorilor Financiari din Romania, care sunt bazate pe Standardele Internationale de Audit (ISA). Aceste standarde cer ca noi sa ne conformam cerintelor etice si sa planificam si realizam auditul in vederea obtinerii unei asigurari rezonabile ca situatiile financiare nu contin denaturari semnificative.
4. Un audit implica realizarea procedurilor necesare pentru obtinerea probelor de audit referitoare la sume si alte informatii publicate in situatiile financiare. Procedurile selectate depind de rationamentul auditorului, inclusiv evaluarea riscurilor ca situatiile financiare sa prezinte denaturari semnificative datorate fie fraudei, fie erorii. In respectiva evaluare a riscurilor, auditorul analizeaza sistemul de control intern relevant pentru intocmirea si prezentarea fidela a situatiilor financiare ale entitatii cu scopul de a planifica proceduri de audit adecvate in circumstantele date, dar nu in scopul exprimarii unei opinii cu privire la eficacitatea sistemului de control intern al companiei. In cadrul unui audit se evalueaza, de asemenea, gradul de adecvare a politicilor contabile folosite si masura in care estimarile contabile elaborate de conducere sunt rezonabile, precum si prezentarea globala a



Scot & Company Consulting s.r.l.

Auditors • Accountants • Tax advisors

16 Frumoasa Street
010987 Bucharest 1, Romania

T +40 21 318 9150
F +40 21 318 9151
email: scc@scot.ro
www.scot.ro

situatiilor financiare. Consideram ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a forma o baza pentru opinia noastra de audit.

5. Din cauza informatiilor insuficiente nu ne-am putut asigura asupra corectitudinii constituirii datoriei fata de bugetele locale in ceea ce priveste taxa pe imobile (cladiri si terenuri) , si prin urmare nu exprimam nicio opinie referitoare la impactul acesteia asupra contului de profit si pierdere. De asemenea, nu putem exprima nicio opinie cu referire la valoarea datoriilor aferente taxelor locale inregistrate in contabilitate.
6. La data de 31 Decembrie 2009 datorii comerciale (furnizori si avansuri incasate de la clienti) in valoare de 11,075,661 lei nu au fost confirmate de terti. Deoarece in urma derularii testelor de audit directe, procentul de confirmare a datoriilor a fost de numai 12% si deoarece valoarea acestora poate avea un impact direct in determinarea rezultatelor societatii, noi nu putem sa ne exprimam opinia cu privire la marimea si existenta datoriilor sus-mentionate.

Opinie

7. In opinia noastra, cu exceptia efectelor unor ajustari care poate s-ar fi constatat ca fiind necesare daca ne-am fi putut convinge asupra aspectelor mentionate in paragraful 5 si 6, situatiile financiare neconsolidate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a **Societatii** la data de 31 decembrie 2009 si a conturilor de rezultate, situatiilor capitalurilor proprii si fluxurilor de numerar, pentru anul incheiat la aceasta data, in conformitate cu OMF 1.752/2005 cu modificarile ulterioare si cu politicile contabile descrise in notele la situatiile financiare neconsolidate.

Evidentierea unor aspecte

8. Fara a califica opinia noastra, atragem atentia asupra urmatoarelor aspecte:
 - a) Ca urmare a crizei financiare si a recesiunii economice manifestate la nivel mondial, piata imobiliara romanescă a inregistrat o scadere semnificativa in anul 2009 comparativ cu anul 2008 in ceea ce priveste atat valoarea individuala a tranzactiilor, cat si volumul acestora. Aceasta tendinta s-a manifestat si in cazul companiei Impact Developer&Contractor SA. Informatiile disponibile la data prezentului raport, nu ne permit sa apreciem efectul viitor al acestor schimbari.
 - b) Pentru litigiile prezentate in anexa 1 la prezentul raport nu am primit confirmare de la avocatii companiei: Traian Briciu si Dan Vladescu. In lipsa acestor confirmari angajatii juristi ai companiei au estimat sansele de rezolvare favorabila pentru fiecare dosar. Estimările mentionate sunt prezentate in anexa 1 la prezentul raport.
 - c) La 31.12.2009 compania prezinta in balanta contabila avansuri pentru imobilizari corporale in suma de 5,285,250 lei (1,250,000 euro) achitate catre Institutul Pasteur si taxa de timbru in suma de 1,685,503 lei. Desi sumele provin din 2007 si fac obiectul a doua procese aflate in diferite faze de judecata, estimările biroului de avocatura Ghe.Florea, avocat independent sunt optimiste cu privire atat la recuperarea avansului si a taxelor de timbru achitate, cat si la incasarea daunelor-interes prevazute in antecontractul de vanzare-cumparare (avand in vedere ca in dosarul 5696/3/2008 instantele s-au pronuntat in favoarea



Scot & Company Consulting s.r.l.

Auditors • Accountants • Tax advisors

16 Frumoasa Street
010987 Bucharest 1, Romania

T +40 21 318 9150
F +40 21 318 9151
email: scc@scot.ro
www.scot.ro

Impact atat in fond cat si in apel, biroul de avocatura Ghe.Florea, avocat independent estimeaza peste 70% sanse de obtinere a unei solutii favorabile Impact si in dosarul 24403/3/2007).

d) La 31.12.2009 compania detine in stocuri un numar de 92 de case cu valoare totala de 28,116,058 lei si prezinta creante cu valoare totala de 32,053,576 lei provenind din vanzarea de case in ansamblul rezidential Europa Oradea. Conform declaratiilor managementului, casele respective nu au putut fi vandute din cauza refuzului Consiliului Local Oradea de a instraina terenurile pe care acestea sunt construite in conformitate cu prevederile contractului de asociere FN/06.07.2004. Tinand cont de faptul ca exista solutii favorabile din partea instantelor de judecata pentru obligarea primariei la vanzarea terenurilor catre persoanele care au cumparat imobile inainte de expirarea contractului de asociere incheiat intre Impact si Consiliul Local Oradea, managementul companiei Impact estimeaza ca pana la sfarsitul anului 2015 vor fi finalizate vanzarea, respectiv inchirierea tuturor caselor din ansamblul Europa.

e) La 31.12.2009 in situatiile financiare ale Impact Developer&Contractor SA sunt prezentate participatii in suma de 2,010,000 lei si credite in valoare de 1,123,338 lei in/acordate Intop Construction SRL. Tinand cont de calitatea de asociat pe care o are Intop Construction SRL in clubul de fotbal Universitatea Cluj managementul Impact considera ca investitia are caracter de activ dat fiind faptul ca Intop are dreptul sa beneficieze cu titlu gratuit de publicitate pe echipamentul jucatorilor si pe stadionul echipei de fotbal mai sus amintite. In baza protocolului incheiat intre Intop Construction si Lomb SA, Intop va realiza venituri din cedarea drepturilor de publicitate pe care acesta le detine in calitatea sa de asociat al Universitatii Cluj pe parcursul derularii proiectului din Dealul Lomb.

f) In cursul anului 2009 managementul companiei a vandut 12,048,000 actiuni. Lista tranzactiilor poate fi consultata la sediul companiei.

g) In luna septembrie 2009 compania Impact Developer&Contractor SA factureaza catre Summa Romania conform contract penalitati de intarziere in suma de 600,631 lei. La 31.12.2009 creanta in suma de 600,631 lei apare ca neachitata de catre Summa Romania. Conform propriilor declaratii, managementul Impact urmeaza sa faca demersuri de recuperare in justitie a acestei sume.

h) In raportul de audit intocmit asupra situatiilor financiare ale anului 2008, auditorul precedent exprima o rezerva cu privire la recuperabilitatea creantelor provenind dintr-un numar de 4 contracte incheiate cu MTS Leasing GMBH in suma de aprox. 700,000 lei. In anul 2009 compania Impact Developer&Contractor SA inregistreaza aceasta suma prin diminuarea corespunzatoare a rezultatului reportat.

i) In raportul de audit intocmit asupra situatiilor financiare ale anului 2008 auditorul precedent prezinta dezacordul sau asupra politicilor contabile aplicate de catre companie in ceea ce priveste contractul de comision privind vanzarea de case si apartamente incheiat cu MacAnthony Realty International Ireland Ltd. In opinia auditorului precedent, suma de 1,486,456 lei reprezentand comisioane datorate in baza acestui contract este in mod eronat recunoscuta de catre companie in „Cheltuieli in avans”. In anul 2009, ca urmare a incheierii contractului incheiat cu MacAnthony Realty International Ireland Ltd intreaga suma este recunoscuta in contul de profit si pierdere pe seama cheltuielilor.



Scot & Company Consulting s.r.l.

Auditors • Accountants • Tax advisors

16 Frumoasa Street
010987 Bucharest 1, Romania

T +40 21 318 9150
F +40 21 318 9151
email: scc@scot.ro
www.scot.ro

Raport cu privire la alte cereri legale si de reglementare

9. Avand in vedere prevederile art.265, alin.e) din sectiunea 10 a OMF 1.752/2005 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu directivele europene, in opinia noastra, raportul administratorilor este conform in aspectele sale semnificative cu situatiile financiare neconsolidate intocmite sub responsabilitatea managementului.

10. Prezentul Raport al Auditorului a fost intocmit in vederea utilizarii lui de catre: managementul si actionarii companiei **IMPACT DEVELOPER&CONTRACTOR SA** si autoritatile fiscale si nu va fi pus la dispozitia nici unui tert fara acordul prealabil al auditorilor.

Dan Schwartz, Managing Partner
Membru al CAFR (nr. 404/09.12.2000)

In numele companiei

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

31 Martie 2010
Bucuresti



Lista litigiilor in care Impact Developer & Contractor S.A. are calitatea de reclamant

Instanta de judecata	Valoarea litigiului dechtificat	Numar dosar actiunii	Obiectul / felul actiunii	Obiect	Parteneri / parteneri inversi	Poste in impact	Stadiu procesual	Termen urmat	Observatii	Sume castigate	Avocat de caz
Judecatoria SI	104.000RON	20441/299/2008	Actiune in pretentii	Cheltuieli de judecata	Stratus Leasing MTS	Reclamant	Apel	21-Apr-10		95.000	Dan Vladescu
Judecatoria SI	N/A	9122/99/2007	Actiune in obligatia de a face si plata daune coninatorii	Actiune prin care Impact a cerut drept de trecere pe Str. Vadul Moldovei. Impact a obtinut acest drept provizoriu pana la judecarea acestui dosar.	Romsilva Primaria Municipiului Ordeu	reclamant	Suspendat		In acest moment dosarul este suspendat, la cererea Impact, pana la solutionarea cererii din dosarul 3829/2/2009.	70.000	Traian Briciu
Tribunala Bucuresti	165.709RON	32797/3/2009		anulare act administrativ	Ministerul Agriculturii	reclamant	Fond			40.000	Traian Briciu
Curtea de Apel Bucuresti	N/A	3829/2/2009	Actiune in anulare	anulare act administrativ			Fond			60.000	Traian Briciu

Litigi in care Impact Developer & Contractor SA are calitatea de parat

Instanta de judecata	Valoarea litigiului dechtificat	Nr. dosar	Obiectul / felul actiunii	Obiect	Calitate in impact	Parte adversa	Stadiu procesual	Observatii	Termenul urmat	Sume castigate	Avocat de caz
Tribunala Constanta	17.000EUR	6364/212/2006	Actiune in pretentii si cerere reconventionala	Plata de catre S.M. a penalizatiilor de intarziere pentru rate si plata de catre IDC de penalizati pentru predarea cu intarziere (cerere reconventionala)	Apelant	Scara Maria	Pronuntat apel		In fond, instanta a compensat partial pretentile reciproce ale partilor. Se va face recurs	50.000	Dan Vladescu
Tribunala Prahova	8.018.175,06RON	19/105/2010	Actiune in pretentii	Solicitare eliberare garantii de buna executie	parat	Romconstruct @ Parat & BHD S.C.Fond	Fond		Cval lucrari de constructii presupus executate si neachitate de IDC	95.000	Dan Vladescu
Tribunala Constanta	249.303,09RON (ceruti de impact)	8643/1/8/2008	Actiune in constatare	IE solicita plata de penalizati de intarziere, iar Impact solicita plata indicelui de inchinare si penalizati pentru intarzierea in achitare	Parat	Ionescu Eduard	Fond			60.000	Dan Vladescu
Judecatoria Oradea	N/A	10229/27/2009	Actiune in constatarea dreptului de proprietate dobandit prin accesione	Reclamantii doresc sa se reconoasca dreptul lor de proprietate, cu obligarea la achitarea catre Impact a civalorii constructiei	parata	Ban Liviu si Ban Cornelia	Fond		BC si BL sunt proprietarii terenului dobandit prin cumparare de la CLO. Intre parti nu s-a ajuns la o intelegere cu privire la pret	70.000	Dan Vladescu

Valoarea litigiului declarată	nr. dosar	Obiectivul actiunii	Opere, descriere de activitate	Gratific store	Parte adversa	procedura	Observatii	Termenul limitator	Sumele cost de avocat de caz	Avocat de caz	
Tribunalul Bucuresti	343.868.gorON	19/3/2010	Actiune in emiterea unei somatii de plata	Romconstruct SA solicita plata sumei de catre Impact SA pentru lucrari in baza unor facturi emise pt. lucrari executate in ansamblul Rubin	Debitor	Romconstruct	Fond	Facturile a caror plata este solicitata de R. SA nu au fost primite de IDC, fiind emise dupa rezilierea contractului de executie dintre parti	20-May-10	95.00%	Dan Vladescu
Curtea de Apel Oradea	N/A	5070/tr/2006	Actiune in rezolutiunea CVC	IDC solicita rezolutiunea CVC prin care Dumbrava a dobandit terenul din ansamblul Europa	Apelant	Dumbrava SRL, MTS Leasing	Apel	Situatie similara cu Ban Liviu	20-May-10	40.00%	Dan Vladescu
Tribunalul Bucuresti	283.952.79RON	190/3/2010	Actiune in emiterea unei somatii de plata	Romconstruct SA solicita plata sumei de catre Impact SA pentru lucrari in baza unor facturi emise pt. lucrari executate in ansamblul Rubin	Debitor	SC Romconstruct SA	fond	Facturile a caror plata este solicitata de R. SA nu au fost primite de IDC, fiind emise dupa rezilierea contractului de executie dintre parti	2-Jun-10	95.00%	Dan Vladescu
Curtea de apel Oradea	N/A	4126/tr/2007	Actiune in rezolutiunea CVC	IDC solicita rezolutiunea CVC prin care West Expo a cumparat teren de la CLO si rezilierea contractului de executie	Apelant	West Expo	Rejudicare dupa apel	A fost admis apelul IDC, s-a casat hotararea initiala si s-a trins spre rejudicare in fond	In asteptare	70.00%	Dan Vladescu
Judecatoria Burfaa	234.000RON	5028/94/2009	Actiune in prezentii	Plata de IDC de cheltuieli de judecata	Parat	Bodogean Aurel	Fond	Cheltuieli de judecata	17.03.2010	80%	Dan Vladescu
Judecatoria Burfaa	N/A	1003/94/2010	Actiune in constatare	Parat	Parat	Amanrucaj, Salom s.a.	Fond	Actiunea in constatare apreciem ca nu e admisibila din moment ce Impact detine acte de proprietate asupra terenelor	17.03.2010	90%	Dan Vladescu
Tribunalul Bucuresti	N/A	4365/4/3/2009	Actiune in anulare	Anulare a Hotararii Constitutivului General al Mun. Bucuresti nr. 263/2008	parat	Ionita Florian	fond	In acest litigiu, alaturi de IDC apare ca parat si CGMB. Litigiul are la baza sustinerea lui IF ca dreptul sau de proprietate asupra unui teren de 1750mp a fost afectat de PUZ aprobat prin hotararea afectata (care privia 545.000mp). Problema e mai facut si obiectul dosarului 5415/3/2009. In acest dosar a fost respinsa cererea de anulare integrala a HCCMB 263/2008. S-a admis, ca urmare a achiesarii Impact, anularea in parte a HCCMB. In sensul anularii PUZ in ce priveste suprafata de 1750mp a reclamantului	7-Apr-10	95.00%	Traian Briciu
Curtea de Apel Bucuresti	N/A	5415/3/2009	Actiune in anulare	Anulare a Hotararii Constitutivului General al Mun. Bucuresti nr. 263/2009	intervenient	Ionita Florian - Constitutiv General Buc	Recurs		22-Apr-10	95.00%	Traian Briciu