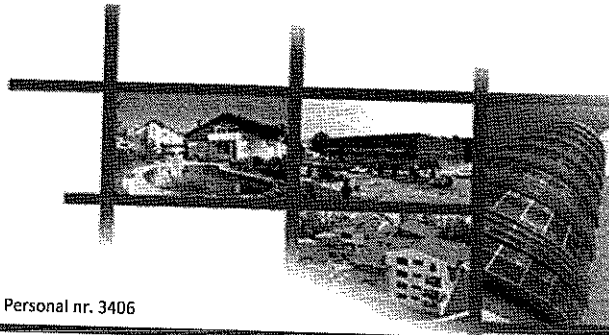




Nr. J328/ 18.04.2011

Raportul anual
- Exercițiul financiar 2010 -
Data raportului 18.04.2011

Denumirea societății: S.C. "IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR" S.A. („IMPACT” sau „Societatea”)

Înmatriculare la Oficiul Registrului Comertului: J23/1927/2006.

Cod de înregistrare fiscală: RO1553483

Sediul: Șos. Pipera Tunari, nr. 4C, Centrul de Afaceri Construdava, etaj. 6-7, Voluntari, Județul Ilfov

Telefon: 021/ 230.75.70/71/72, fax: 021/230.75.81/82/83

Capital social subscris și vărsat: 200.000.000 RON

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: Bursa de Valori București, Categorie I

1. Analiza activității Societății.

Impact a desfășurat în anul 2010, ca activitate principală activitatea de „Dezvoltare (promovare) imobiliară”, corespunzător codului CAEN 7011.

Societatea a fost înființată în anul 1991, prin Sentința civilă nr. 137/26.02.1991, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 București.

Capitalul social al societății nu s-a majorat în anul 2010, fiind în valoare de 200.000.000 RON.

Compania, care a introdus conceptul de „ansamblu rezidențial” în România, a dezvoltat până acum în 5 orașe 16 zone rezidențiale pentru mai mult de 2.200 de familii. Portofoliul este completat cu 25.000 de metri pătrați de birouri și spații comerciale, precum și de servicii de administrare complexe.

2010 a fost marcat de adâncirea crizei economice în România iar efectele ei au fost alimentate de măsurile guvernamentale de reducere a veniturilor angajaților din sistemul public, creșterea somajului și accesul tot mai dificil la sursele de finanțare. Scăderea PIB-ului în 2010 cu 1.3% față de 2009 s-a datorat în special reducerii activității sectorului de construcții cu 10.4%, a sectorului de transporturi și telecomunicații cu 4%, a sectorului de servicii cu 2.8% și a reducerii consumului cu 2%, ca urmare a diminuării volumului de cheltuieli pentru consumul final individual și colectiv al administrațiilor publice cu 4,2%, respectiv 4,5%. O evoluție pozitivă la nivel macroeconomic l-a avut sectorul industriei, în creștere cu 5.1% față de anul precedent și îmbunătățirea exportului net ca urmare a devansării volumului importurilor (12.2%) de către cel al exporturilor (17.1%).

În aceste condiții este de remarcat faptul că IMPACT s-a adaptat rapid la noile condiții de piață și la incertitudinea indusă de duratăa recesiunii din România prin măsuri de:

- (i) reducere a costurilor fixe încă din anul 2009 prin reducerea chiriei pentru spațiile de birouri și a personalului companiei;
- (ii) re-design al unităților de locuit pentru a răspunde cât mai bine noilor cerințe din piață, în acest fel luându-se măsuri de modificare a proiectelor viitoare cât și a proiectelor în curs de execuție;
- (iii) scăderea ratei datoriei la circa 31% din valoarea activelor în 2010 față de circa 34% cât era în 2009;
- (iv) orientarea către proiecte care pot fi dezvoltate prin intermediul fondurilor europene;

2. Elemente de evaluare generala a societatii :

Nr. Crt.	Indicator	Valoare	U.M.
a.	Profit brut	(17.535.665)	RON
b.	Cifra de afaceri	34.288.805	RON
c.	Export	-	
d.	Costuri (cheltuieli totale)	57.319.080	RON
e.	Cotă de piață București	6%	%
f.	Lichiditate (numerar la sfarsitul perioadei)	13.625.290	RON

Datorita schimbarilor care s-au inregistrat pe piata imobiliara in ultimii trei ani, in anul 2010 Impact a intervenit cu anumite modificari in activitatea operationala. Desi veniturile potentialilor clienti au fost in scadere, asteptarile lor au crescut in ceea ce priveste calitatea habitatului. Pe langa faptul ca in situatia achizitionarii unui apartament, potentialii clienti au luat in calcul inclusiv solutiile de achizitie nebancale, preferand solutiile de sprijin din partea dezvoltatorului, acestia si-au impus si elemente stricte care raspund noilor valori sociale si cerintelor mai sofisticate de habitat, precum: scoala cu predare in limba engleza, restaurant, terenuri de sport, magazin alimentar, gradini ecologice, si locuri diversificate de joaca.

Un al punct important a fost si reducerea suprafetei pentru o parte din apartamentele oferite. Luand in calcul toate acestea, IMPACT a decis reproiectarea unor blocuri din ansamblul Quartz, punand la dispozitia potentialilor clienti apartamente cu suprafete reconfigurabile cuprinse intre 40 si 200 metri patrati.

3. Evolutia vanzarilor in 2010

In 2010 Impact a semnat 116 de contracte, din care 74 contracte de vanzare si 42 de contracte de inchiriere de locuinte, cu 34% mai putine decat in 2009. Totodata in a doua jumatate a anului 2010 IMPACT a diversificat paleta de produse oferite clientilor prin oferirea la vanzare de loturi de terenuri pentru constructia de case sau pentru mici afaceri.

In ceea ce priveste strategia societatii, in anul 2010 IMPACT a avut ca tinte:

- focusarea pe finalizarea unitatilor incepute in anul 2008 si reproiectarea imobilelor ce se aflau in diverse stadii de executie si care permiteau modificari astfel incat sa raspunda cat mai bine cerintelor pietei;
- adaptarea strategiei de vanzare a unitatilor locative la conditiile pietei prin introducerea de noi solutii de vanzare;
- intocmirea documentatiei necesare si depunerea dosarului la Ministerul Dezvoltarii pentru dezvoltarea primului proiect de birouri clasa B „Centrul de Sprijinire al Afacerii”, proiect care urmeaza sa fie finantat in proportie de 50% prin intermediul fondurilor structurale europene;
- prospectarea pietei pentru atragerea de parteneri in vederea diminuarii riscului noilor proiecte;
- alte activitati in studiu.

Datorita situatiei aparute in piata imobiliara, incepand cu luna mai 2008, Impact a oferit solutii de locuire diverse, adaptate nevoilor clientilor, si flexibile in aplicare. Acestea au fost continuate si in anul 2009 si 2010 de noi solutii financiare, care au fost adaptate special pentru strategia de vanzare a produselor dezvoltate de IMPACT si in concordanta cu conditiile pietei.

Astfel în prezent oferta conține o paletă variată de soluții de achiziție pentru clienți, cu plata unui avans între 10% și 50%, diferența platindu-se într-o perioadă de 2 ani, 4 ani, 6 ani, 8 ani și 10 ani. În anul 2010 au fost introduse produsele financiare „home upgrade” și „max avantaj” care-i dau posibilitatea clientului să plătească imobilul în rate la dezvoltator pe o perioadă de până la 10 ani.

Locuințele oferite de IMPACT sunt în 3 stadii de finisare: la roșu, la gri precum și finisate, clienții având posibilitatea de a alege varianta cea mai potrivită în funcție de veniturile de care dispun.

4. Aspecte legate de angajații/personalul societății comerciale

Societatea are la sfârșitul anului 2010 un număr de 89 angajați. Componenta personalului este indicată în tabelul de mai jos:

Nivel studii	Nr. personal
Resurse umane	3
Administrativ	8
Construcții și proiect management	17
Design și dezvoltare produs	8
Juridic	7
Calitate	4
Financiar și Dezvoltare	21
Vanzari și Marketing	20
IT	1

În Societate nu este constituit vreun sindicat.

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

5. Impactul activității de bază a societății asupra mediului înconjurător prezintă următoarele aspecte:

În vederea recertificării, Sistemul de Management Integrat (Calitate-Mediu-Sanătate și Securitate Ocupațională) implementat în organizație a fost auditat și evaluat în luna septembrie 2008, de către o echipă de auditori ai organismului de certificare SRAC.

În cadrul acestui audit a fost evaluat modul în care S.C. Impact Developer&Contractor S.A. respectă cerințele pentru sistemul de management integrat, astfel încât să se asigure de realizarea consecventă a performanțelor calitate, mediu, sănătate și securitate ocupațională, conforme cu cerințele părților interesate, ale reglementărilor aplicabile și ale standardelor de referință: SR EN ISO 9001:2001; SREN ISO 14001:2005; SR OHSAS 18001:2008.

În domeniul auditului au fost incluse toate procesele identificate în cadrul organizației (proces de management, procese suport și procese de realizarea produsului), atât cele interne cât și cele externalizate (execuția lucrărilor de construcții din cadrul proiectului Greenfield 1). Recertificarea obținută este valabilă până în anul 2011 și va fi urmărită prin audituri anuale de supraveghere, conform procedurilor organismului de certificare.

6. Activitatea de cercetare și dezvoltare

Societatea are un birou de cercetare –dezvoltare în cadrul Departamentului Proiectare, care se ocupă de modificarea, îmbunătățirea și introducerea, în proiectele realizate, a noilor tehnologii.

7. Elemente de management al riscului

Pentru prevenirea riscurilor de lichiditate societatea întocmeste rapoarte de cash-flow pentru perioade de 5 ani, 1 an și lunar, compară proiecțiile făcute cu situația reală pentru a putea preveni situațiile în care pot apărea probleme cu lichiditatea.

Pentru necesarul de cash-flow pe termen lung se contractează credite cu dobândă variabilă.

Riscurile de Piață: criza financiară globală combinată cu recesiunea din Europa de Vest, au expus România la riscuri pe piața financiară. În scopul de a menține și chiar crește vânzările, IMPACT a urmarit o strategie de finanțare a potențialilor clienți care întâmpină dificultăți în accesarea unui credit de la bancă. Pentru a îndeplini acest obiectiv în anul 2008 Impact a accesat un împrumut de 12.8 mil RON (aproximativ 3 mil. euro) de la bancă, care este folosit pentru refinanțarea activității companiei pentru 80% din sumele rămase de plată de către clienți. Linia de credit nu a fost consumată în totalitate, în anul 2010, fiind consumată suma de 1,87 mil lei din această linie de credit.

Controlul intern al companiei poate fi sintetizat astfel:

- în cadrul departamentului de contractare: contractele semnându-se de către departamentul juridic, proiect manageri și directorul economic și/sau general;
- în cadrul departamentului de vânzare: contractele fiind analizate de către departamentul de prețuri și analiza și semnate de către directorul economic și/sau general;
- prin intermediul controlului financiar preventiv prin care se verifică respectarea conformității contractelor;
- prin urmărirea plăților care se aprobă de către directorul economic.

8. Perspectiva Societății

În ciuda problemelor economice pe care le întâmpină România din cauza crizei economice mondiale (criza ce a condus printre altele la destabilizarea pieței imobiliare), pentru anul 2011 IMPACT și-a propus obiective prin care să răspundă eficient nevoilor pieței, clienților, dar și partenerilor. Optimismul asupra pieței și a relației pe care IMPACT o are cu clienții săi este dat de diversificarea produselor imobiliare cât și a celor financiare oferite, reușind astfel să răspundă atât accesului dificil la sursele de finanțare, cât și așteptărilor tot mai ridicate ale clienților referitoare la calitatea habitatului.

Oferta propusă de companie pentru anul 2011 este una completă și complexă oferind o paletă largă de produse: de la teren viabilizat (sau neviabilizat), case și apartamente finisate și nefinisate, imobile cu suprafețe reconfigurabile, la produse oferite spre vânzare din stadiul de proiect.

În scopul creșterii calității serviciilor oferite în cartierele finalizate și a terenurilor pe care le are în proprietate, IMPACT urmărește în anul 2011 să realizeze parteneriate cu diverși operatori/investitori pentru valorificarea cât mai bună a terenurilor și a clădirilor din portofoliu.

În a doua jumătate a anului 2011 IMPACT va demara construcția Centrului de Sprijinire a Afacerilor – clădire de birouri de clasă B, care va fi dezvoltată în vecinătatea cartierului Greenfield.

Totodată IMPACT urmărește să încheie parteneriate pentru dezvoltarea fazei a doua din cadrul proiectul Greenfield și a unui centru de sănătate în zona de nord a Bucureștiului, precum și efectuarea unor studii de fezabilitate pentru dezvoltarea unui parc tehnologic și a unui parc de distracții în vestul Bucureștiului în vederea atragerii unor parteneri financiari și strategici pentru dezvoltarea acestor obiective.

9. Activele corporale ale societății comerciale sunt prezentate în următorul tabel :

Denumire mijloc fix	Valoare inventar	Total valoare amortizată	Val ramasa de amortizat
<i>Terenuri</i>	12,020,277	0	12,020,277

Constructii	23,496,586	1,158,772	22,337,813
Inst tehnice, mijl de transp	8,227,652	6,040,750	2,186,902
Mobilier, aparatura birotica, echipamente de protectie si materiale si alte active corporale	800,625	476,003	324,622
Avansuri si imobilizari in curs	199,807	0	199,807

Cu privire la dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii comerciale, nu exista litigii asupra activelor corporale care sa afecteze acest drept.

10. Piata valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

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 200.000.000, sunt cotate la categoria I. Cu o capitalizare bursiera de 33.31 mil EUR la sfarsitul anului 2009, IMPACT este singurul dezvoltator imobiliar listat la categoria I a BVB.

Societatea nu a platit in ultimii 2 ani dividende. Dividendele au fost repartizate la fondul de rezerve, fiind ulterior folosite pentru majorarea capitalul social.

Anul	Situatia dividendelor
2008	Societatea nu a platit dividende
2009	Societatea nu a platit dividende
2010	Societatea nu a platit dividende

12. Conducerea Societatii

Societatea este administrata de un Consiliu de Administratie format din trei membri.

In urma demisiei doamnei Andreea Ioana Rosca in data de 1.07.2010 societatea are in prezent un administrator provizoriu care urmeaza a fi confirmat de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor din data de 16 Aprilie 2011.

Nume si Prenume	Data naşterii/înfiinţării	Calificare Profesionala Experienta Profesionala	Functia si Vechimea in functie;
HAVILA TRADING INTERNATIONAL S.R.L. Reprezentata de Popp Ioan Dan	1994	Activitatile de management ale holdingurilor – 7415 Cod CAEN.	Presedinte al Consiliului de Administratie

Radu Bugica	1965	Radu Bugica este absolvent al Universitatii Politehnice, precum si al Academiei de Studii Economice, Facultatea de Finante, Banci si Burse de Valori Are peste 15 ani de experienta in domeniul valorilor mobiliare	Administrator Provizoriu
Valeriu N. Ionescu	11.04.1952	Valeriu N. Ionescu absolvent al cursurilor de executive MBA ale ASEBUSS in colaborare cu Univestitatea din Washington, detine un master in stiinte electrice si electronice de la Universitatea Politehnica Bucuresti - are peste 16 ani de experienta de consultanta si coordonare in Europa Centrala si de Est si 15 ani de inginerie si management in sectoarele petrol si aeronautica. De asemenea el este si un antreprenor experimentat, fondator al Focus Sat (compania de televiziune prin satelit, in prezent in portofoliul UPC).	Administrator

Nu exista nici un acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorii societatii si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator;

Participarea membrilor Consiliului de Administratie la capitalul societatii comerciale este urmatoarea : Dl. Popp Ioan Dan detine un procent de 22,06% din capitalul social al Societatii.

Persoanele afiliate societatii comerciale:

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)
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
Millenium Consult Invest	569/14.01.2010 514/20.09.2010	Client: servicii de proiectare, vanzare-cumparare teren
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

Membrii conducerii executive ai societati comerciale:

Nume si Prenume	Funcția	Domiciliul	Durata ocuparii funcției
Sandulescu Carmen Daniela	Director Executiv	Bucuresti	2 ani

Nu exista nici un acord, intelegere sau legatura de familie intre persoane din conducerea executiva si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive.

Participarea persoanelor din conducerea executiva la capitalul societatii comerciale : Carmen Sandulescu detine 11.61%

Cu privire la persoanele prezentate mai sus , nu exista litigii sau proceduri administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora in cadrul societatii, precum nici in acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul Impact .

13. Situatia financiar-contabila

a) Prezentarea unei analize a situatiei economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 3 ani

	Indicator	2008	2009	2010
Indicatori de rezultate	Cifra de afaceri	151,688,180	54,233,682	34,288,805
	Venituri din exploatare	233,600,410	68,557,322	26,730,406
	Cheltuieli din exploatare	207,485,167	57,526,000	37,096,903
	Rezultat din exploatare	26,115,243	11,031,322	(10,366,497)
	Venituri totale	254,418,276	78,647,342	39,783,415
Indicatori de rezultate	Cheltuieli totale	244,128,466	78,149,970	57,319,080
	Profitul brut	10,289,810	497,372	(17,535,665)
	Profitul net	8,258,687	141,540	(17,546,665)
Patrimoniu	Imobilizări corporale	73,905,196	37,069,422	45,549,085
	Total active imobilizate	125,657,275	87,624,247	94,201,345
	Total stocuri	277,886,645	311,575,489	280,619,736
	Total active circulante	455,856,563	417,666,568	72,856,152
	Total active	583,951,979	505,590,140	461,659,952

	Capital social	200,000,000	200,000,000	200,000,000
	Capitaluri proprii	333,718,186	333,512,530	315,930,582
	Total datorii	250,233,793	172,077,610	145,729,370
indicatori de solvabilitate si rentabilitate	Eficienta capitalului disponibil (%)	6.08%	2.01%	-2.66%
	Indicatorul lichiditatii curente (%)	2.91%	4.59%	8.98%
	Rata datoriei (%)	42.85%	34.04%	31.57%
	Randamentul activelor totale (%)	4.39%	1.62%	-2.39%
	Rata profitului operational (%)	10.97%	11.97%	-41.29%

- b) cash flow: toate schimbarile intervenite in nivelul numerarului in cadrul activitatii de baza, investitiilor si activitatii financiare, nivelul numerarului la inceputul si la sfarsitul perioadei.

FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE EXPLOATARE	Decembrie-09	Decembrie-10
Profit net/(Pierdere) inainte de impozitare	497.372	(17.535.665)
Ajustari pentru:		
Amortizare	1.973.928	2.216.206
Venituri din vanzari de imobilizari	(1.463.766)	(4.208.045)
Cheltuieli privind activele cedate	1.307.573	3.394.171
Venituri din diferente curs valutar	(532.390)	(11.513)
Cheltuieli din diferente curs valutar	7.924.611	1.540.243
Venituri din dobanzi	(6.606.211)	(2.542.236)
Cheltuieli cu dobanzi	7.706.027	6.499.818
Alte elemente nemonetare	-	(122.790)
Crestere/Scadere provizioane	(1.112.122)	3.076.051
Ajustari ale elementelor nemonetare	9.197.651	9.841.905
Scadere/Crestere creante comerciale si de alta natura	18.921.295	16.027.445
Scadere/Crestere stocuri	(4.694.849)	13.929.137
Crestere/Scadere datorii catre furnizori si de alta natura	(15.513.416)	(1.529.943)
Modificarea activelor si pasivelor operationale	(1.286.970)	28.426.639
Dobanda platita	(7.576.119)	(5.772.560)
Impozit pe profit achitat	-	(11.000)
Dividende platite/Profit repartizat salariatilor	-	-
Numerarul net provenit din activitatea de exploatare	831.933	14.949.319
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE INVESTITII	decembrie-09	decembrie-10
Achizitii de filiale	(270)	1.963.020
Imprumuturi acordate catre entitati afiliate	(489.820)	548.147
Achizitii de imobilizari	(156.645)	(66.122)
Incasari din vanzarea de imobilizari	1.463.700	2.198.045
Dividende incasate	111.715	-
Dobanzi incasate	6.606.211	2.572.405
Numerarul net provenit din activitatea de investitie	7.534.891	7.215.495
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE FINANTARE	decembrie-09	decembrie-10
Variatia imprumuturilor pe termen mediu	(60.507.485)	(22.676.915)
Achizitii actiuni proprii	-	-
Plata obligatiilor legate de leasingul financiar	(904.000)	(264.258)

Numerarul net provenit din activitatea de finantare	(61.411.485)	(22.941.173)
Cresterea neta de numerar	(53.044.661)	(776.359)
Numerar la inceputul perioadei	67.446.310	14.401.649
Numerar la sfirsitul perioadei	14.401.649	13.625.290

14. 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 Directorii Executivi, 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.

Societatea 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.

Presedinte C.A.
Dan Ioan Popp

Director Executiv
Carmen Săndulescu

Contabil Șef
Rosca Filip Florin Eugen



