

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Voluntari, Șos. Pipera-Tunari nr. 4C,

Centrul de Afaceri Construdava, et. 6,7, jud. Ilfov

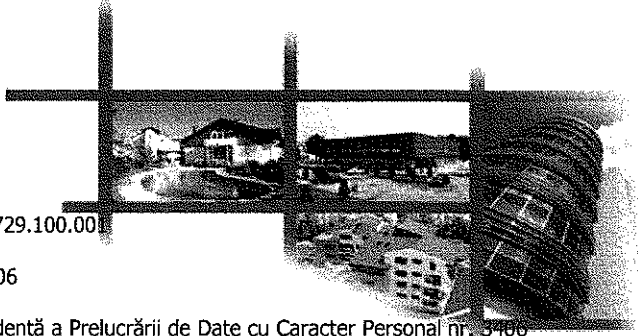
Tel.: 021- 230.75.70/71/72, fax: 021- 230.75.81/82/83, mobil: 0729.100.00

Capital social subscris și integral vărsat: 197.866.574RON

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

C.I.F. RO 1553483

Operator de date cu caracter personal, înscrisă în Registrul de Evidență a Prelucrării de Date cu Caracter Personal nr. 3406



Nr.J925 /14.11.2012

Raport curent

Trimestrul III 2012

Data raportului: 14.11.2012

Denumirea entității emitente: **SC IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA**

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

Numărul de telefon/fax: 230.75.81/82/83/ 230.75.70/71/72

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului J23/1927/2006

Capital social subscris și vărsat: 197.866.574 RON

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

1. Situatia economico-financiara

1.1. Situatia Patrimoniului, Contului de Profit si Pierderi, Repartizarea Profitului pentru al treilea trimestru al anului 2012.

În perioada iulie-septembrie 2012 au fost semnate contracte de vânzare în valoare totală de 22,77 mil RON. În aceeași perioadă, valoarea contractelor din vânzarea imobilelor a fost cu 1% mai mare decât valoarea estimată. Vânzarile de loturi de terenuri au fost cu 83% mai mici decât cele estimate, iar contractele de închiriere a locuințelor au fost cu 48% mai puține decât cele estimate din cauza orientării strategiei companiei în special pe vânzarea de locuințe finalizate.

La sfârșitul trimestrului al 3-lea activitatea companiei a înregistrat o pierdere brută de 16,2 mil RON. Aceasta pierdere este formată din 9,6 mil RON pierdere din exploatare, din care 5 mil RON înregistrat în semestrul I și 4,6 mil RON în trimestrul al 3-lea precum și 6,7 mil RON pierdere financiară din care 4,4 mil RON înregistrat în semestrul I și 2,3 mil RON pierdere financiară în trimestrul al 3-lea.

In trimestrul al 3-lea, activitatea de exploatare a companiei a inregistrat o pierdere de 4,6 mil RON ca urmare politicii comerciale legata de oferta de vanzare la preturi speciale, situate uneori sub costul de realizare a bunurilor.

In primele 9 luni ale lui 2012 s-a inregistrat o reducere cu 26% a cheltuielilor cu serviciile executate de terti de la 6,08 mil RON inregistrat in aceeaasi perioada a anului 2011 la 4,5 mil RON inregistrat la 30 septembrie 2012 , in principal ca urmare a reducerii cheltuielilor cu subcontractorii, dar si datorita reducerii costurilor cu taxele notariale, taxele de cadastru si a onorariilor avocatilor.

Pierdere financiara de 2,3 mil RON, inregistrata in trimestrul al 3-lea, s-a datorat pierderilor din diferente de curs valutar in suma de 1,6 mil RON si pierderilor cu dobanzile in suma totala de 0,7 mil RON.

Analiza comparativa a rezultatelor individuale conform OMFP 3055/2009

Indicator (RON)	30.09.2011	30.09.2012	Variatia(%)
Venituri din exploatare	14.813.770	6.751.472	-54%
Cheltuieli din exploatare	23.673.661	16.326.529	-31%
Rezultat din exploatare	(8.859.891)	(9.575.057)	-8%
Venituri financiare	13.089.059	2.865.851	-78%
Cheltuieli financiare	18.607.777	9.559.160	-48%
Rezultat financiar	(5.518.718)	(6.693.309)	-21%
Total venituri	27.902.829	9.617.323	-65%
Total cheltuieli	42,281,438	25.885.689	-39%
Rezultat brut	(14.378.609)	(16.268.366)	-13%

Analiza cifrei de afaceri

Indicator (RON)	30.09.2011	30.09.2012	Variatia (%)
Productia vanduta	9.589.256	20.502.145	114%
Venituri din vanzarea marfurilor	62.760	80.565	28%
Cifra de afaceri	9.652.016	20,582,710	113%

Cifra de afaceri a cunoscut o crestere de 113% fata de perioada similara a anului 2011, in principal datorita faptului ca in primele 9 luni ale lui 2011 au fost reziliate contracte in valoare de 12, 07 mil RON, ceea ce a dus la reducerea semnificativa a cifrei de afaceri in primele 9 luni ale lui 2011.

Fata de primele noua luni ale lui 2011 in care s-au vandut 53 locuinte si s-au inchiriat 67 locuinte, in primele 9 luni ale anului 2012 s-au vandut 74 locuinte si inchiriat 17 locuinte, cu 40% mai multe contracte de vanzare semnate in aceeaasi perioada a lui 2011. Compania a avut o strategie de stimulare a

vanzarii de locuinte cu plata integrala si s-a focusat mai putin pe inchirierea de locuinte. Tot in primele 9 luni ale anului 2012 au fost vandute loturi de teren in valoare de 1 mil RON, insumand o suprafata de 2539 mp.

Imobilizarile corporale au inregistrat o scadere cu 15%, de la 60,8 mil RON la sfarsitul lui 2011 la 51,7 mil RON la sfarsitul lui septembrie 2012, ca urmare a vanzarii locuintelor care au fost in prealabil inchiriate. Aceeasi tendinta au avut-o si stocurile, care au inregistrat o scadere de 3% de la 258,3 mil RON la 250,2 mil RON, datorita vanzarii de locuinte finalizate.

Disponibilitatile banesti au scazut cu 72% fata de inceputul anului, datorita achitarii creditelor in suma de 18 milioane RON in primele noua luni ale anului 2012.

Imobilizarile financiare au ramas relativ constante fata sfarsitul anului 2011.

Activele totale au scazut cu 7% in primele 9 luni ale lui 2012.

Analiza patrimoniului – evolutia activelor

Indicator (RON)	01.01.2012	30.09.2012	Variatia %
Imobilizari necorporale	108.562	63.355	-42%
Imobilizari corporale	60.789.028	51.745.872	-15%
Imobilizari financiare	29.913.373	29.908.877	-0.01%
Active imobilizate	90.810.963	81.718.104	-10%
Stocuri	258.299.960	250.189.034	-3%
Creante	50.107.626	43.429.350	-13%
Disponibilitati banesti	8.915.228	2.474.483	-72%
Active circulante	317.322.814	296.092.867	-7%
Cheltuieli in avans	218.690	640.109	193%
Total active	408.352.467	378.451.080	-7%

La sfarsitul perioadei de raportare, datoriile pe termen scurt au crescut cu 19% si datoriile pe termen lung au scazut cu 33% datorita rambursarii creditelor in suma de 18 milioane RON (4 milioane EUR).

Pasivele companiei au scazut cu 7% fata de sfarsitul anului 2011.

Analiza patrimoniului – evolutia capitalurilor proprii

Indicator (RON)	01.01.2012	30.09.2012	Variatia %
Datorii pe termen scurt	40.564.811	48.376.057	19%
Datorii pe termen lung	64.696.047	43.563.957	-33%
Provizioane	2.409.656	2.407.993	-0.07%
Venituri in avans	3.853.842	3.543.328	-8%
Capitaluri proprii	296.828.111	280.559.745	-5%
Total pasive	408.352.467	378.451.080	-7%

Cash flow

Indicator (RON)	Anul 2011	Septembrie 2012
Numerar la inceputul perioadei	13.625.290	8.915.228
Numerarul net provenit din activitatea de exploatare	7.349.659	11.096.199
Numerarul net provenit din activitatea de investitie	19.695.297	560.722
Numerarul net provenit din activitatea de finantare	(31.755.018)	(18.097.665)
Numerar la sfirsitul perioadei	8.915.228	2.474.483

2. Analiza activitatii societatii comerciale

2.1 Prezentarea si analizarea evenimentelor care afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii, comparativ cu aceeaasi perioada anului trecut.

Conform informatiilor obtinute in data de 1.11.2012 de pe portalul instantelor de judecata, actiunea formulata de catre SC ROMCONSTRUCT SA, ce face obiectul dosarului cu nr 35939/3/2011(dosar initial 19/105/2010), aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti, sectia a VI a civila, a fost admisa in parte, iar IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA obligata la plata sumei de 32.457.637 lei, compusa din contravaloare lucrari constructii, lucrari suplimentare, penalitati, materiale. Solutia poate fi schimbata, ea fiind pronuntata de instanta de fond. Impact D&C a declarat apel impotriva deciziei in data de 07.11.2012. Pentru acest apel nu exista inca termen de judecata.

2.2 Prezentarea si analizarea efectelor asupra situatiei financiare a societatii a tuturor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate.

Structura detaliata a cheltuielilor se regaseste in Notele la situatiile financiare – pag. 9-10.

2.3 Prezentarea si analizarea evenimentelor care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza.

Veniturile din activitatea de baza au fost realizate datorita strategiei managementului de a stimula vanzarea de locuinte in anumite ansambluri prin practicarea unor preturi de vanzare sub costul de productie. Aceasta strategie vizeaza pe de o parte generarea de cash, iar pe de alta parte valorificarea unor proiecte finalizate care sunt greu vandabile in conditiile actuale de piata in paralel cu reducerea cheltuielilor cu intretinerea acestor ansambluri.

3. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii comerciale.

3.1 Descrierea cazurilor in care societatea a fost in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare.

Nu exista situatii de nerespectare a obligatiilor financiare. Societatea este la zi cu plata creditelor si a taxelor si impozitelor.

3.2 Descrierea oricarei modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise de societate.

Drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise nu au fost modificate.

4. Alte evenimente

In data de 24 septembrie 2012, Consiliul de Administratie a mandatat in functia de Director General pe dl. Stefan Gheorghiu-Milicin, care este si membru al Consiliului de Administratie.

Prezentul raport trimestrial prezinta situatiile financiare la 9 luni neauditate si neconsolidate.

S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

Presedinte CA

Dimitrios Sophocleous



Director Executiv

Carmen Daniela Sandulescu



Contabil Sef

Lidia Varzaru

