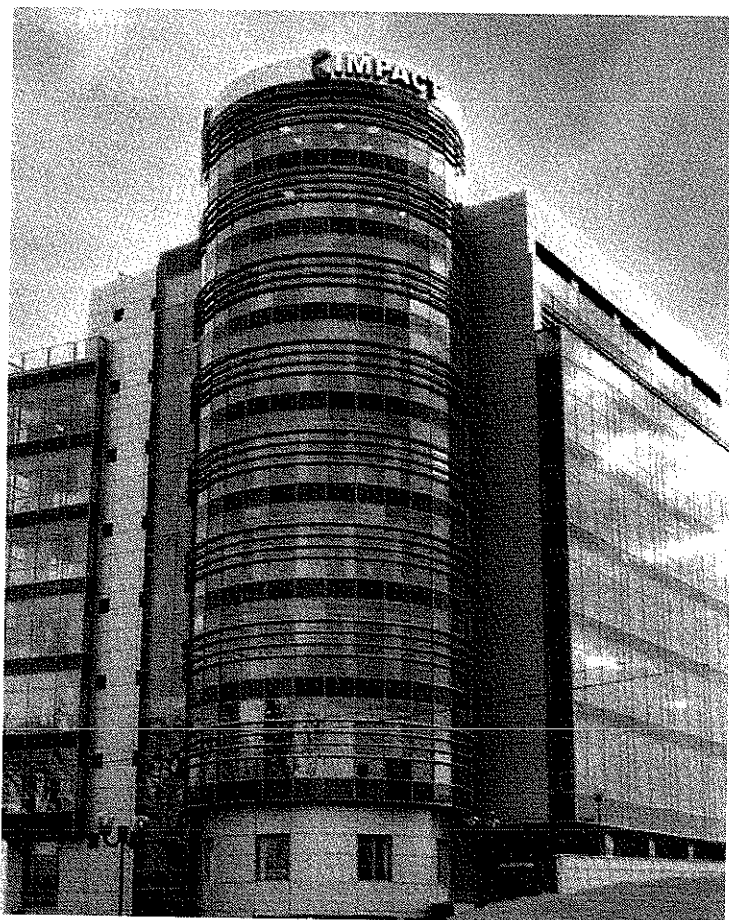


RAPORTUL

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

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) membrii, 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 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 in conformitate 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 subscripție publică, este cotate la Bursa de Valori București. Compania IMPACT a introdus conceptul de "ansamblu rezidențial" în România și a dezvoltat până acum în 4 oreșe 16 zone rezidențiale însumând peste 2.500 de locuințe, case și apartamente. Portofoliul este completat cu 25.000 de metri pătrați de birouri și spații comerciale, precum și de servicii de administrare complexe.

Sectorul imobiliar a cunoscut o perioadă de scădere în ultimii ani în special datorită accesului dificil la sursele de finanțare, atât în ceea ce privește dezvoltatorii cât și cumpărătorii produselor finite.

În 2012 evoluția economiei României a înregistrat o ușoară creștere de +0.3% (conform Institutului Național de Statistică), creștere determinată în principal de majorarea volumului de activitate și a valorii adăugate brute din informații și comunicații (+29,4%) și din activitățile profesionale, științifice și tehnice; activități de servicii administrative și activități de servicii suport (+8,4%). Sectorul construcțiilor a stagnat în 2012 comparativ cu 2011, în timp ce tranzacțiile imobiliare au înregistrat o ușoară creștere de 1,5%. Cele mai importante reduceri ale volumului de activitate s-au înregistrat în agricultură, silvicultură și pescuit (-21,2%), în industrie (-2,1%) și în sectorul de intermediari financiare și asigurări (-0,2%).

Scăderea somajului a determinat o creștere cu 0,6% a consumului final al gospodăriilor populației în anul 2012, comparativ cu anul precedent. Totodată, în 2012 s-a înregistrat o creștere cu 1,9% a cheltuielii pentru consumul final al administrațiilor publice.

Cu toate că la nivel global scăderile semnificative din ultimii ani au cunoscut o stabilizare, atât investitorii cât și creditorii rămân precauți, iar activitatea de finanțare rămâne foarte limitată.

În aceste condiții este de remarcat faptul că IMPACT s-a adaptat continuu la noile condiții de piață prin măsuri de:

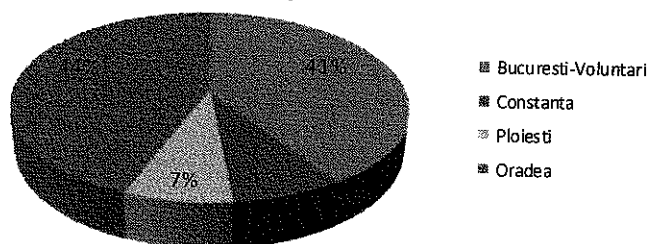
- (i) reducere a costurilor fixe, strategie care a fost inițiată încă de la începutul perioadei de recesiune economică, prin reducerea chiriei pentru spațiile de birouri, a personalului companiei, reducerea parcului auto, reducerea stocului de mijloace fixe și utilaje care nu mai erau utilizate în ultimii ani ca urmare a reducerii volumului de activitate al companiei și datorită finalizării proiectelor rezidențiale;
- (ii) ajustarea prețurilor locuințelor existente în portofoliu pentru a răspunde cât mai bine nevoilor pieței. Cele mai semnificative reduceri de preț au fost înregistrate la ansamblurile rezidențiale din Oradea care sunt finalizate încă din anul 2009;
- (iii) scăderea gradului de îndatorare la circa 18.8% din valoarea activelor în 2012, față de circa 22.9% cât era la sfârșitul lui 2011;

In anul 2012 IMPACT a semnat 123 de contracte, 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.

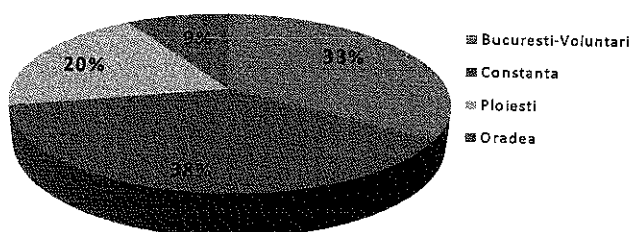
In ceea ce priveste strategia societatii, in anul 2012 IMPACT a avut ca tinte:

- Vanzarea locuintelor finalizate in Bucuresti, Ploiesti, Oradea si Constanta;
- 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 locuintelor dupa locatie in 2012



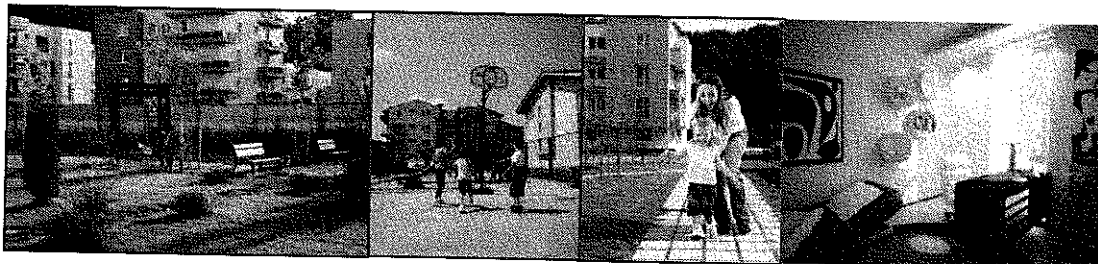
Vanzarea Loturilor de Teren dupa locatie in 2012



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 actuale de piata. Criza economica din ultimii ani a determinat 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.

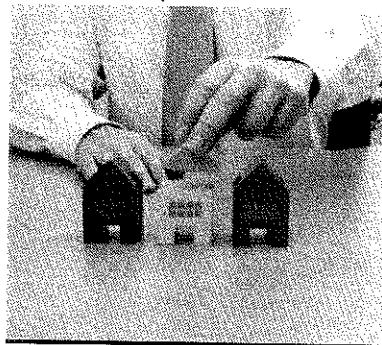
In vara anului 2012, noul management a decis reducerea semnificativa a pretului de vanzare al locuintelor existente in ansamblurile dezvoltate la Oradea in perioada 2004-2009. Aceasta reducere se aplica doar contractelor de vanzare cu plata integrala. Motivele care au stat la baza acestei decizii au 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 surse 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 concentra 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:

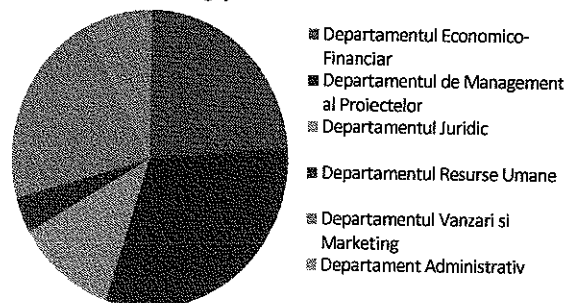
Structura angajatilor

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

În Societate nu este constituit vreun sindicat.

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

Structura angajatilor la 31.12.2012



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; analizează proiecțiile făcute și le compară cu situația reală pentru a putea preveni situațiile în care pot să apară probleme de lichiditate.

Riscurile de Piață: criza financiară globală combinată cu recesiunea din Europa, au expus România la riscuri pe piața financiară. În scopul de a menține și chiar crește vânzarile, IMPACT a urmarit o strategie de finanțare a potențialilor clienți care întâmpină dificultăți în accesarea unui credit bancar. Pentru a îndeplini acest obiectiv în anul 2009 IMPACT a accesat un împrumut de 12.8 mil RON (aproximativ 3 mil. euro) de la banca, care este folosit pentru finanțarea a clienților care achiziționează locuințe cu plată în rate. La sfârșitul anului 2012 soldul acestui credit era de 0.84 mil RON el urmand să fie rambursat integral până în iulie 2013.

Controlul intern al companiei este realizat:

- Prin intermediul Departamentului de Contractare: contractele se semnează de către Departamentul Juridic, Project Manager și Directorul General;
- Prin intermediul Departamentului de Vânzări: contractele fiind analizate de către Departamentul de Preturi și Analiză, și semnate de către Directorul General;
- Prin intermediul controlului financiar preventiv prin care se verifică respectarea conformității contractelor;
- Prin urmărirea plăților care se verifică de către Controlul Financiar Preventiv și se aproba de către contabilul șef și/sau Directorul General.

3. PROIECTE VIITOARE

În ciuda problemelor economice pe care le întâmpina România din cauza recesiunii economice (criza ce a condus printre altele la destabilizarea pieței imobiliare), pentru anul 2013 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 atât 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 2013 este una completă și complexă oferind o paletă largă de produse: de la teren viabilizat (sau neviabilizat), case și apartamente finisate și nefinisate, la imobile cu suprafețe reconfigurabile.

În scopul creșterii calității serviciilor oferite în cartierele finalizate și a terenurilor pe care le are în proprietate, IMPACT urmărește în anul 2013 atragerea unor parteneriate cu diversi operatori/investitori pentru valorificarea cât mai bună a terenurilor și a clădirilor din portofoliu.

3.1 Greenfield Residence – Faza II, Etapa 1

În prima parte a anului 2013 IMPACT va începe analiza potențialului dezvoltării fazei a doua din cartierul Greenfield, care va beneficia de toate avantajele locației comunicate sub brandul Greenfield (900 ha de pădure, în vecinătatea Padurii Baneasa, la 5 minute de zona comercială Baneasa - Metro Cash&Carry, Selgros, IKEA, Mobexpert, Carrefour Feeria, Bricostore, acces imediat la DN1 București – Ploiești, la 10 minute de cele două aeroporturi: Baneasa și Henri Coanda).

Începerea construcției va fi strâns corelată cu vânzarea locuințelor din faza întâi a proiectului. În momentul de față suntem în faza de analiză a proiectului, iar în momentul finalizării analizei vom prezenta și vom supune aprobării acționarilor propunerea de dezvoltare a proiectului.

A doua fază de dezvoltare a cartierului Greenfield vizează extinderea zonei de locuit în cadrul unui concept îmbunătățit, adaptat condițiilor de piață actuale, precum și atragerea de investitori/operatori pentru îmbunătățirea facilităților/serviciilor care deservește zona de locuit.

Linii strategice ale acestei dezvoltări sunt supuse aprobării AGOA din 29 Martie 2013 și în cazul aprobării, urmează ca până în vara anului 2013 să fie prezentat în cadrul AGA în detaliu acest plan de dezvoltare.

3.2 Loturi de teren pentru case

Ținând cont de creșterea numărului de persoane fizice interesate de loturi de teren mici, individuale, pentru construcția de case în special în zone rezidențiale periferice ale marilor orașe, IMPACT va continua ofertarea către vânzare a loturilor de terenuri pentru construcția de case în București, Voluntari, Constanța și Ploiești, cu suprafețe cuprinse între 300-1000 mp.

În același timp clientul poate să achiziționeze loturile de teren de la IMPACT și să dezvolte singur casa mult visată, sau poate apela la echipa de specialiști ai companiei (arhitecți, ingineri, proiect manageri) pentru a putea construi casa în funcție de cerințele sofisticate ale clienților. Clienții apreciază într-adevăr libertatea și flexibilitatea de a construi casa dorită, în locația aleasă, iar IMPACT, dezvoltator cu experiență, având peste 20 de ani în domeniul imobiliar, îi poate ajuta să concretizeze această dorință.

3.3. Stadiul proiectului Business Support Center Greenfield 2

În anul 2011 a avut loc vizita la fata locului în urma căreia s-a recomandat de către reprezentanții Ministerului Dezvoltării Regionale semnarea contractului de finanțare cu fonduri nerambursabile. În perioada mai – noiembrie 2011 procesul de contractare a fost suspendat, iar la sfârșitul lunii noiembrie 2011, s-a reluat procesul de contractare. În acest sens s-a refăcut vizita la fata locului în luna decembrie 2011. În martie 2012 proiectul a fost respins de către Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional. Compania de proiect a contestat această decizie, a obținut castig de cauza și astfel s-a continuat procedura de contractare. În total au fost organizate trei vizite la fata locului și s-au solicitat mai multe documente suplimentare. Contractul de finanțare pentru realizarea proiectului a fost semnat în data de 27 martie 2013.

4. SURSE DE FINANȚARE A ACTIVITĂȚII ÎN ANUL 2013

În vederea continuării activității de dezvoltare a proiectelor companiei, IMPACT va utiliza surse mixte de finanțare:

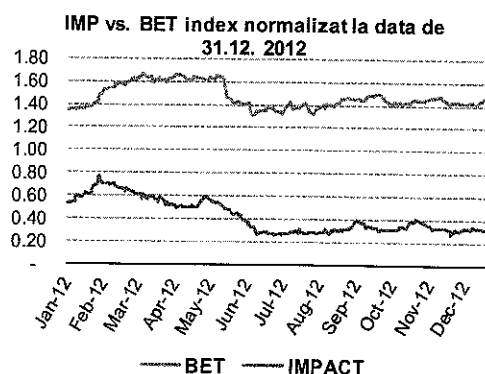
- Disponibilități obținute din vânzarea locuințelor și a loturilor de teren existente în portofoliu, conform planului de vânzări pentru anul 2013;
- Atragerea de împrumuturi bancare pentru dezvoltarea fazei a 2-a din proiectul Greenfield. Începerea acestei noi dezvoltări va fi strâns corelată pe de o parte cu evoluția vânzărilor unităților locative din prima fază a proiectului, iar pe de altă parte cu evoluția pieței imobiliare;
- Parteneriate cu finanțatori care vor fi atrași în facilitățile care urmează să fie dezvoltate în zona proiectului Greenfield din București.

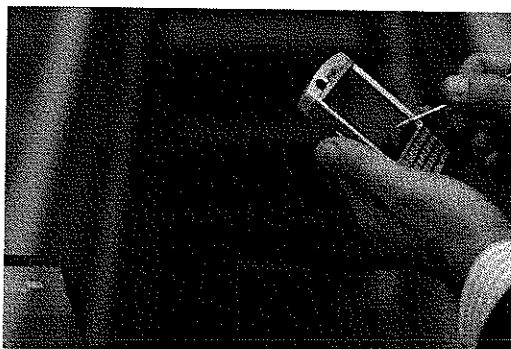
Totodată, pentru a asigura lichiditățile necesare continuării activității în bune condiții, și pentru a putea iniția dezvoltări imobiliare noi în viitorul apropiat, compania a început încă de la sfârșitul anului 2012 activitatea de restructurare a creditelor. Finalizarea acestei restructurări va însemna o reducere cu 56% a sumelor rambursate trimestrial pentru plata creditelor.

5. PIATA DE CAPITAL

Compania Impact Developer & Contractor SA este listată la Bursa de Valori București din anul 1996, iar începând cu anul 2006 acțiunile sale, în număr de 197,866,574 sunt cotate la categoria I a BVB. Capitalizarea bursieră a companiei la sfârșitul anului 2012 era de 5.11 mil EUR.

Nu există restricții la transferul de valori mobiliare, nu există restricții la drepturile de vot, nu există detinători de valori mobiliare cu drepturi speciale de control.





Printre actionarii care detineau peste 5% din actiunile firmei la data de 31 decembrie 2013 se numarau: 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 februarie 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

Nota : Cifrele prezentate sunt conform situatiilor financiare individuale auditate pentru anul 2012

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.

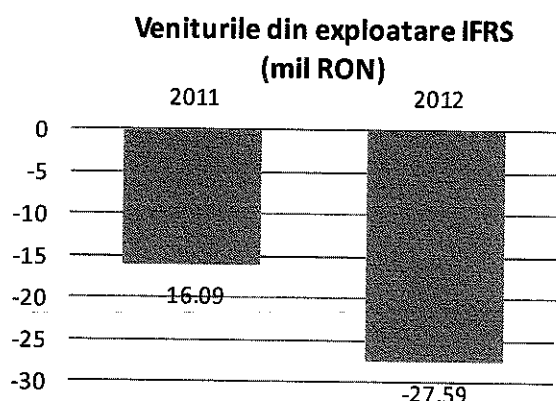
	Indicatori conform IFRS (RON)	2011	2012
Indicatori de rezultate	Cifra de afaceri	8,076,674	22,003,647
	Venituri din exploatare, din care:	(16,090,232)	(27,594,174)
	Efectele din IAS 40	(34,718,145)	(37,220,889)
	Cheltuieli din exploatare	(31,610,076)	(49,684,110)
	Rezultat din exploatare	(47,700,307)	(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 din cauza 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)



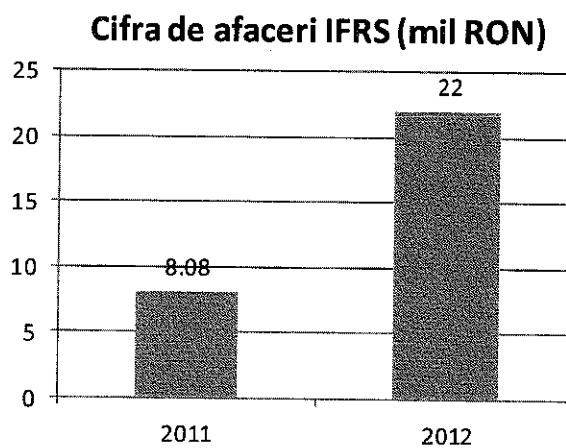
Cifra de afaceri a crescut cu 172% in anul 2012 fata de anul 2011.

Cifra de afaceri scazuta in 2011 s-a datorat rezilierii de contracte semnate in 2008, in valoare totala de 18.1 mil RON. In anul 2012 IMPACT s-a focusat pe valorificarea locuintelor finalizate in anii precedenti fara a incepe dezvoltarea de noi proiecte care sa genereze venituri si cheltuieli suplimentare.

In anul 2012 au fost reziliate 7 de contracte de vanzare-cumparare semnate in anii precedenti in suma totala de 2.24 mil RON, ceea ce a avut un impact negativ asupra cifrei de afaceri.

Efectele aplicarii IAS 40 au avut un impact negativ asupra **veniturilor din exploatare** in 2012 care au inregistrat o valoare de (27.59) mil lei, in scadere fata de 2011 cand au fost de (16.09) mil lei in principal din cauza deprecierei valorii terenurilor detinute in portofoliu si care intra sub incidenta IAS 40.

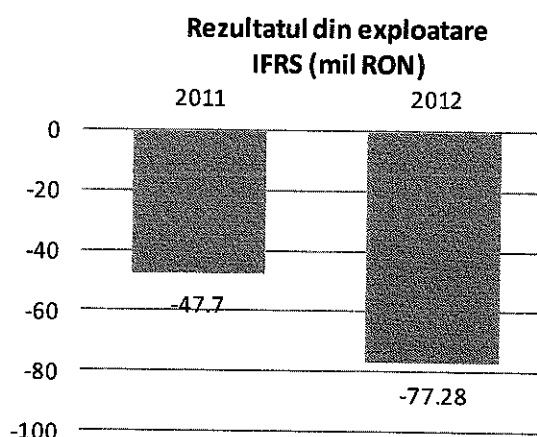
Cifra de afaceri



Rezultatul din exploatare

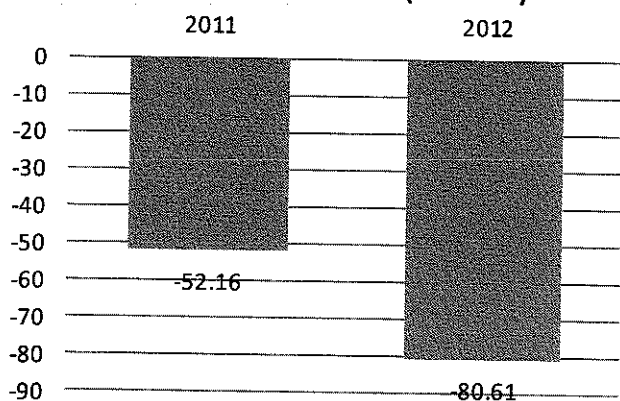
Pierderea din exploatare a crescut de la 47.7 mil RON inregistrata la sfarsitul lui 2011 la 77.28 mil RON inregistrata la sfarsitul lui 2012. Aceasta crestere a pierderii din exploatare se datoreaza:

- pierderii generate de efectele aplicarii IAS 40, care in anul 2011 a fost de 34.7 mil RON, iar in 2012 a fost de 37.22;
- cheltuielilor cu provizioane in suma totala de 22.05 mil lei, din care : 6.6 mil lei pentru ajustari ale participatiilor detinute la Actual Invest House si 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 modalitati 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 urmatoilor ani, conform scadentelor de plata.

Rezultatul brut IFRS (mil RON)



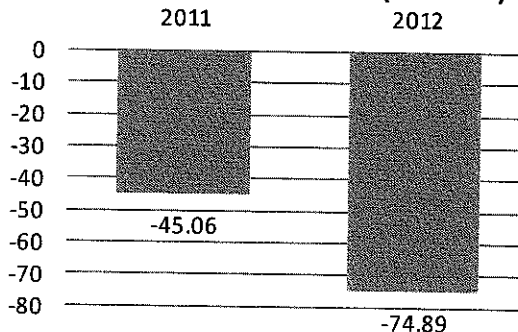
Rezultatul brut

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).

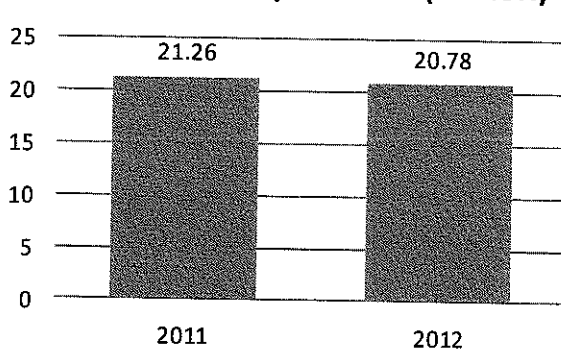
Rezultatul Net

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

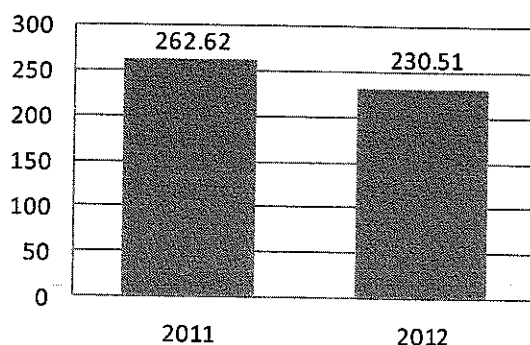
Conform IFRS, imobilizarile corporale au scazut cu circa 2% in anul 2012 fata de anul 2011, de la 21.26 mil RON la 20.78 mil RON. Aceasta crestere s-a datorat, in principal reclassificarii imobilelor inchiriate in anii precedenti si care intre timp au ramas fara

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

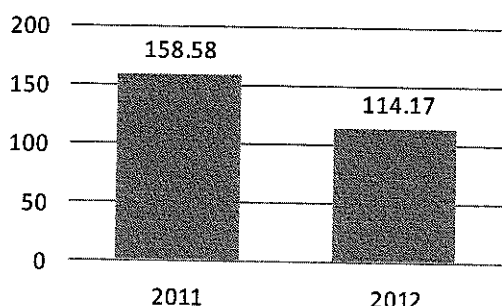
Investitii imobiliare

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

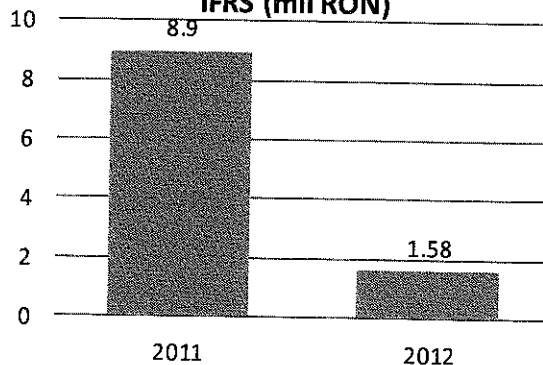
Conform IFRS, stocurile au inregistrat o scadere de 28%, de la 158.58 mil RON in 2011 la 114.17 mil RON in 2012. Scaderea se datoreaza pe de o parte vanzarilor de locuinte, iar pe de alta parte deprecierii activelor detinute in stoc.

Casa si Conturi la Banci

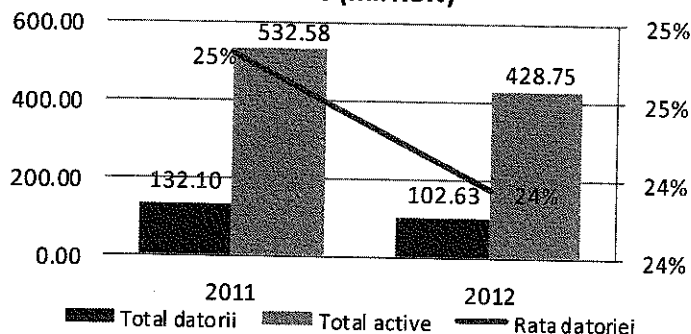
Disponibilitatile banesti au inregistrat o scadere de 82% de la 8.9 mil RON in 2011 la 1.58 mil RON in 2012.

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.

Activele totale ale societatii au scazut cu 19% de la 532.58 mil RON in 2011 la 428.75

Activele totale ale societății au scăzut cu 19% de la 532.58 mil RON în 2011 la 428.75 mil RON în 2012, în principal datorită reducerii stocurilor cu 28%, a creanțelor cu 16% și a imobilizărilor financiare cu 37%. Reducerea creanțelor a fost generată pe de o parte de încasarea sumelor scadente aferente contractelor de vânzare pe rate, iar pe de altă parte de reducerea numărului contractelor cu plată în rate semnate, datorită orientării clienților către Programul Prima Casa sau alte forme de creditare bancară. Imobilizările financiare au scăzut cu 4.5 mil RON ca urmare a reducerii participății în compania Clearline Development & Management, și cu 6.6 mil RON datorită ajustărilor pentru pierderea de valoare a titlurilor de participatie.

Rata datoriei a scăzut la 24% în 2012 față de 25% cât a fost în anul 2011.

Capitalul Social

Capitalul social subscris și versat al societății la 31 Decembrie 2012 este de 197.866.574 RON. Valoarea nominală a unei acțiuni este de 1 RON.

La 31.12.2012, capitalul social în valoare de 205.330.158 lei, include efectele retratării conform aplicării IAS 29 "Raportarea financiară în economiile hiperinflaționiste".

Reconcilierea capitalului social se prezintă astfel:

	31.12.2012	31.12.2011
Capital social valoare nominală	197,866,574	197,866,574
Efectul trecerii la IFRS (IAS29)	7,463,584	7,463,584
Capital social retratat	205,330,158	205,330,158

Diferența de 7.463.584 lei aferentă capitalului social provine din aplicarea de către societate a prevederilor IAS 29 "Raportarea financiară în economiile hiperinflaționiste". Ajustarea de hiperinflație a fost înregistrată în contrapartidă cu rezultatul reportat provenit din raportarea pentru prima dată a IAS 29.

Situatiile financiare consolidate neauditate pentru anul 2012:

(Mii LEI)	31 Decembrie 2012	31 Decembrie 2011
ACTIVE		
Active Imobilizate		
Proprietati si echipamente	21.411	21.883
Investitii in proprietati	231.093	263.489
Investitii	2.329	2.424
Active necorporale	49	115
	254.882	287.911
Active Circulante		
Stocuri	129.257	185.719
Creante	41.221	48.732
Plati efectuate in avans si alte creante	200	219
Disponibilitati banesti	1.685	9.080
	172.363	243.750
Total Active	427.245	531.661

(Mii LEI)	31 Decembrie 2012	31 Decembrie 2011
PASIVE		
Capitaluri proprii		
Capitalul social	205.330	205.330
Prime de capital	84.042	84.042
Rezerve din reevaluare	9.134	8.602
Profitul acumulat	25.95	101.515
	324.456	399.489
Interes minoritar		
Datorii pe termen lung		
Imprumuturi	35.102	64.655
Veniturile aferente exercitiilor viitoare	15.209	20.770
	50.311	85.425
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	17.186	17.348
Imprumuturi pe termen scurt	0	0
Partea curenta a imprumuturilor purtatoare de dobanda	32.884	26.989
Provizioane	2.408	2.410
	52.478	46.747
Total Pasive	427.245	531.661

(Mii LEI)	2012	2011
Cifra de afaceri	28.529	8.985
Efectele IAS 40 – venituri/(cost)	-37.509	-34.965
Alte venituri operationale	8.879	14.166
Schimbari in inventarul de produse finite si productia in curs	-27.550	-27.884
Lucrari capitalizate	6.285	24.647
Materii prime si materiale	-10.660	-2.996
Costurile salariale	-1.821	-1.241
Cheltuieli cu amortizarea	-724	-1.730
Alte cheltuieli operationale	-39.339	-27.656
Costul financiar net	-7.428	-6.726
Venituri din participatii	5	-36
Profitul brut	-81.332	-55.436
Impozit pe profit	5.767	7.121
Profitul dupa impozitare	-75.564	-48.315
Interes minoritar		
Profitul net al perioadei	-75.564	-48.315

Presedinte CA,

Dimitrios Sophocleous