

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA

Voluntari, Șos. Pipera-Tunari nr. 4C,

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

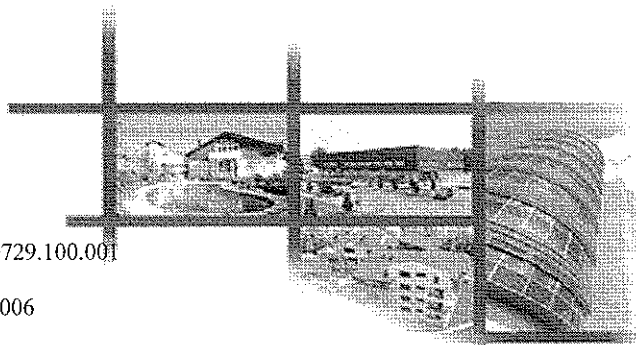
Tel.: 021- 230.75.70/71/72, fax: 021- 230.75.81/82/83, mobil: 0729.100.001

Capital social subscris și integral vărsat: 197.866.574RON

Înmătriat 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. J 970 / 13.11.2013

Raport curent

Trimestrul III 2013

A.Raport trimestrial conform Regulamentului 1/2006 privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare

Data raportului: 14.11.2013

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. Prezentarea evenimentelor importante care s-au produs în perioada 01.01.2013 – 30.09.2013 și impactul pe care acestea îl au asupra poziției financiare a emitentului și a filialelor acestuia

Impact a desfășurat în perioada 01.01.2013 – 30.09.2013 ca activitate principală activitatea de „Dezvoltare (promovare) imobiliară”, corespunzător codului CAEN 4110.

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

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.

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 data de 27.03.2013, dl Iaciu Gheorghe a achiziționat, în urma unei tranzacții pe piața secundară a Bursei de Valori București, 45.956.535 acțiuni, ceea ce reprezintă un procent de deținere de 23,226% din totalul acțiunilor societății.

Acțiunile au fost achiziționate de dl Iaciu Gheorghe prin vânzarea pachetului de acțiuni pe care le dețineau doi dintre acționarii Impact la acea data. Biroul Executorilor Judecătorești Asociați Lex s-a ocupat de tranzacționarea acțiunilor deținute de Dan Ioan Popp și Carmen Daniela Săndulescu, reprezentând aproximativ 25% din acțiunile Impact Developer & Contractor SA.

Dl Iaciu Gheorghe a devenit astfel acționar semnificativ al societății.

În cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 26.04.2013, ca urmare a manifestării interesului acționarilor semnificativi în ceea ce privește bunul mers al companiei, pe fondul schimbării acționariatului semnificativ, s-a votat schimbarea componentei Consiliului de Administrație. Componenta noului Consiliu de Administrație pentru un mandat începând cu data de 26.04.2013 până în data de 26.04.2017 a fost următoarea: Iuliana Mihaela Urda, Draguta Mihaila, Ecaterina Petre, Stefan Gheorghiu Milicin. S-au revocat pe cale de consecință din funcția de administrator Domnii Dimitrios Sophocleous, Vlad Nicolae Neacsu, Valeriu Ionescu și Dan Ioan Popp. A încetat calitatea de Președinte al Consiliului de Administrație a dlui Dimitrios Sophocleous.

S-a aprobat alegerea auditorului financiar extern, ca urmare a expirării mandatului auditorului financiar actual și stabilirea duratei contractului de audit financiar. A fost ales auditor al societății, pentru un mandat de un an, KPMG Romania SRL.

Prin Decizia CA din data de 20.05.2013 s-a decis încetarea contractului de mandat al Directorului General, prin acordul părților și revocarea mandatului Domnului Stefan Gheorghiu Milicin, din funcția de Director General, începând cu data 20.05.2013.

În Adunarea Generală Extraordinară care s-a ținut la data de 08.06.2013 a fost ales Președintele Consiliului de Administrație al societății, în persoana dnei Iuliana Mihaela Urda.

Începând cu data de 14.06.2013 funcția de Director General al Societății Impact Developer & Contractor SA este deținută de dl Lucian Claudiu Mateescu.

Consiliul de Administrație al Impact a luat act de demisia dl. Stefan Gheorghiu Milicin Administrator-Membru al Consiliului de Administrație, începând cu 01.07.2013.

În conformitate cu prevederile art. 137² din Legea societăților a fost numit în funcția de administrator provizoriu dl Vasile Gabriel. Acesta a îndeplinit funcția de administrator provizoriu până la prima Adunare Generală Ordinară, respectiv 16.09.2013, în cadrul căreia s-a procedat la alegerea dlui Gabriel Vasile pentru un mandat de administrator de 4 ani în cadrul Consiliului de Administrație al societății.

În cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor care a avut loc în data de 16.09.2013 s-a aprobat emisiunea de obligațiuni de către Societate, negarantate, convertibile în acțiuni, având o valoare nominală totală de 100 milioane lei. Obligațiunile vor fi emise pe o perioadă de 5 ani.

În perioada 26.09.2013 – 16.10.2013 s-a derulat oferta publică de preluare obligatorie de acțiuni de către ofertantul Iaciu Gheorghe, pentru acțiunile emise de Impact. Oferta s-a impus ca urmare a detinerilor de

cau dl Iaciu Gheorghe a unui procent de 38,05 % din capitalul social al societatii prin achizitii de actiuni pe piata secundara.

La sfarsitul ofertei publice de preluare obligatorie Dl Iaciu Gheorghe detine 41,2719% din capitalul social al Impact.

De asemenea in perioada cuprinsa intre 01.01.2013 si 30.09.2013 s-au solutionat irevocabil o serie de litigii si s-au tranzactionat extrajudiciar altele.

În data de 21.03.2013 a fost finalizata definitiv si irevocabil in favoarea Impact acțiunea care a facut obiectul dosarului 32826 /3/2010, aflat pe rolul Inaltei Curti de Casatie si Justitie prin care SC Brooklyn Property Management SRL a chemat pe Impact in judecata pentru ca instanta sa dispuna obligarea Impact la plata sumei de 9.155.118, 43 lei (din care 4.018.360,05 contravaloare lucrari de antrepriza executate de Summa si 5.136.758,38lei, contravaloare penalitati de intarziere).

Litigiile cu Floreasca Construction (fosta Summa Romania SA) si respectiv Brooklyn Property Management SRL au izvorul in contracte de executie semnate in anul 2006, contracte in care Summa a fost executant si Impact beneficiar. Finalizarea contractelor a fost foarte mult intarziata si au aparut din partea Impact solicitari de penalizari si din partea Summa solicitarea de plata a unor lucrari executate. In anul 2008 Summa a cesionat creantele catre societatea din grup Brooklyn Property Management SRL. Solutia instantei în cadrul dosarului 32826 /3/2010, asa cum apare pe portalul instantelor, a fost de respingere a recursului declarat de reclamanta S.C. BROOKLYN PROPERTY MANAGEMENT S.R.L. împotriva deciziei civile nr. 35 din 25 ianuarie 2012 a Curtii de Apel Bucuresti – Sectia a V-a Civila ca nefondat. Hotararea este irevocabila.

De asemenea, a fost solutionat irevocabil, in favoarea Impact dosarul 1521/2/2012 (dosar initial 45882/3/2009). Acest dosar are ca obiect obligarea Impact la plata sumei de 490.939,86euro, reprezentand contravaloare scrisoare de garantie de buna executie, pentru contractul 42/2007. S-au respins acțiunea si apelul Brooklyn. Brooklyn a declarat recurs, iar la termenul din data de 30.10.2013 Inalta Curte de Casatie si Justitie s-a pronuntat asupra respingerii recursului declarat de reclamanta SC BROOKLYN PROPERTY MANAGEMENT SRL BUCURESTI împotriva deciziei civile nr. 277 din 14 iunie 2012 pronuntata de Curtea de Apel Bucuresti - Sectia a VI-a Civila, ca nefondat. Hotararea este irevocabila.

Pretentiile Summa Romania SA/Brooklyn Property Management SRL au fost pana in prezent respinse, litigiile fiind aduse la cunostinta actionarilor.

Societatea Impact a incheiat in data de 02.07.2013 un contract de tranzactie cu Bodogan Constantin și Bodogan Maria, autentificat sub nr.1059/02.07.2013 de BNP Baias si Asociatii. Părțile au convenit prin tranzactie stingerea tuturor litigiilor dintre ele și a procedurilor de executare silită, derivand din sentința comerciala nr.1506/08.02.2007 Tribunalul București – Secția a VI a Comercială si/sau din contractul 180/2004 , incheiat de parti. Bodogan Constantin și Bodogan Maria renunta prin tranzactie la dreptul de a mai cere executarea sentinței comerciale nr.1506/08.02.2007 Tribunalul București – Secția a VI a Comercială si la orice alt drept ce ar deriva din contractul 180/2004 incheiat de parti.

Societatea a incheiat in data de 26.06.2013 un contract de tranzactie cu SC Romconstruct, Obiectul acestei tranzactii a fost stingerea pe cale amiabila a tuturor situatiilor litigioase dintre cele doua societati,

prezente si viitoare, care decurg din executarea contractelor de executie lucrari de constructii nr. 3/15.11.2006 si nr.4/20.02.2007, indiferent de calitatea procesuala a partilor, reclamant sau parat.

La termenul din data de 08.10.2013, instanta a luat act de acordul de mediere incheiat de parti si a admis apelurile, a luat act de înțelegerea părților pe care a consfințit-o potrivit acordului de mediere nr.3/02.10.2013. Hotararea este irevocabila.

2. Situatia economico-financiara

2.1 Prezentarea unei analize a situației economico-financiare actuale comparativ cu anul trecut.

In trimestru III al anului 2013 a fost inregistrata o pierdere bruta de 20,46 mil lei, formata din pierderea din exploatare de 17,92 mil lei si din pierderea financiară de 2,54 mil lei.

Astfel, indicatorii financiari aferenti situatiilor financiare la data de 30.09.2013 sunt urmatoarii:

	30.09.2013	30.09.2012	%
Cifra de afaceri neta	22,083,172	20,582,710	7%
Productia vanduta	21,778,655	20,502,145	6%
Venituri din vanzarea marfurilor	304,517	80,565	278%
Venituri din productia de imobilizari si investitii imobiliare	0	6,004,057	-100%
Venituri din investitii imobiliare	6,431,202	0	#DIV/0!
Alte venituri din exploatare	4,867,778	1,127,655	332%
Total Venituri	33,382,152	27,714,422	20%
Costul stocurilor de produse vandute	(27,102,975)	(22,149,503)	22%
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	(2,435,227)	(2,451,030)	-1%
Alte cheltuieli materiale	(35,781)	(100,874)	-65%
Cheltuieli cu personalul	(1,948,484)	(1,183,801)	65%
Ajustari de valoare privind imobilizarile	(492,689)	(1,518,097)	-68%
Ajustari de valoare privind activele circulante	7,037,392	677,013	939%
Alte cheltuieli de exploatare	(26,328,875)	(10,563,187)	149%
Cheltuieli privind prestatiile externe	(13,843,344)	(7,496,325)	85%
Cheltuieli cu alte impozite si taxe	(2,049,113)	(1,374,298)	49%
Alte cheltuieli	(10,436,418)	(1,694,227)	516%
Ajustari privind provizioanele	0	1,663	-100%
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	(24,203,664)	(15,139,976)	60%
REZULTATUL DIN EXPLOATARE:	(17,924,487)	(9,575,057)	87%
Alte cheltuieli financiare	(476,519)	(4,104,253)	-88%
Cheltuieli privind dobanzile	(2,062,385)	(2,589,056)	-20%
REZULTATUL FINANCIAR	(2,538,904)	(6,693,309)	-62%
REZULTATUL PERIOADEI DE RAPORTARE:	(20,463,391)	(16,268,366)	26%

Principalele surse de venit cuprinse in cifra de afaceri sunt veniturile din vanzarea de locuinte construite cu scopul de a fi vandute, venituri din chirii, venituri din servicii prestate si venituri din vanzarea de terenuri.

In anul 2013 IMPACT a semnat 71 de cote de vanzare atat cu plata integrala cat si cu plata in rate si a fost vanduta o suprafata de peste 13.600 mp in Bucuresti , Ploiesti si Constanta.

Indicator (RON)	30.09.2013	30.09.2012	%
Costul stocurilor de produse vandute	(16,396,562)	(20,962,950)	-22%
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	(2,631,849)	(1,137,337)	131%
Cheltuieli privind marfurile	(1,007,609)	(49,216)	1947%
Cheltuieli privind investitiile imobiliare	(7,066,955)	0	
Total	(27,102,975)	(22,149,503)	22%

Categoriile de cheltuieli care au inregistrat cele mai semnificative rulare sunt cheltuielile cu materiile prime care reprezinta cheltuielile cu terenuri. O crestere semnificativa au avut-o si cheltuielile cu marfurile fata de 2012, acest fapt a fost generat de decizia de lichidare a stocurilor.

Indicator (RON)	30.09.2013	30.09.2012	%
Cheltuieli cu servicii prestate de terti	(10,826,599)	(4,501,250)	140.52%
Alte cheltuieli de exploatare	(9,425,619)	(569,660)	1554.60%
Cheltuieli privind energia si apa	(2,435,227)	(2,451,030)	-0.64%
Cheltuieli cu alte impozite si taxe	(2,049,113)	(1,374,298)	49.10%
Cheltuieli cu salarii si alte beneficii salariale	(1,531,035)	(928,206)	64.95%
Cheltuieli cu asigurarile sociale	(417,449)	(255,595)	63.32%
Cheltuieli cu chirii	(1,327,258)	(1,446,359)	-8.23%
Cheltuieli cu activele cedate	(773,065)	(100,313)	670.65%
Cheltuieli de promovare	(554,162)	(414,743)	33.62%
Comisioane bancare	(469,357)	(406,152)	15.56%
Cheltuieli cu intretinere si reparatii	(378,956)	(243,018)	55.94%
Cheltuieli cu penalitati	(237,734)	(1,024,254)	-76.79%
Cheltuieli cu asigurarile	(131,948)	(242,367)	-45.56%
Cheltuieli cu posta si telecomunicatii	(110,561)	(165,264)	-33.10%
Alte cheltuieli	(80,284)	(176,383)	-54.48%
Ajustari de valoare privind imobilizarile	(492,689)	(1,518,097)	-67.55%
Ajustari de valoare privind activele circulante	7,037,392	677,013	939.48%
Total cheltuieli operationale	(24,203,664)	(15,139,976)	59.87%

Total cheltuieli operationale au crescut cu 60%.Cele mai importante cresteri sunt:

- Cheltuieli cu servicii terti cu 140% prin contractarea unor lucrari aferente reteleor in cartierele Greenfield si Constanta;
- Alte cheltuieli de exploatare in principal datorita inchiderii litigiilor Romconstruct si Bodogan Obiectul acestor tranzactii a fost stingerea pe cale amiabila a tuturor situatiilor litigioase dintre parti, prezente si viitoare, indiferent de calitatea procesuala a partilor, reclamant sau parat.
- Alte cresteri sunt la cheltuielile cu activele cedate, costurile salariale, taxe si impozite prin achitarea sumelor scadente in septembrie pana la sfarsitul anului.

In aceasta perioada au fost reluate la venituri provizioane in valoare de aproximativ 7 milioane RON

Analiza patrimoniului – evolutia activelor

Indicator (RON)	01.01.2013	30.09.2013	%
Imobilizari necorporale	49,163	13,709	-72%
Imobilizari corporale	251,292,680	242,996,763	-3%
Imobilizari financiare	18,634,601	19,486,728	5%
Active imobilizate	269,976,444	262,497,200	-3%
Stocuri	114,167,134	103,320,830	-10%
Creante	42,990,307	35,371,924	-18%
Disponibilitati banesti	1,581,101	2,814,548	78%
Active circulante	158,738,542	141,507,302	-11%
Cheltuieli in avans	154,747	513,926	232%
Total active	428,869,733	404,518,428	-6%

In trimestrul III 2013, datoriile pe termen scurt au scazut cu 27% si datoriile pe termen lung au crescut cu 40% prin reclasificarea unor datorii care la inceputul anului erau considerate pe termen scurt, in categoria datoriilor pe termen lung dar si datorita prelungirii creditelor pana in 2017.

Pasivele companiei au scazut cu 6% fata de sfarsitul anului 2012.

Indicator (RON)	01.01.2013	30.09.2013	%
Datorii pe termen scurt	61,674,581	44,975,386	-27%
Datorii pe termen lung	35,101,808	49,127,941	40%
Provizioane	2,407,992	2,173,874	-10%
Venituri in avans	3,563,964	2,583,232	-28%
Capitaluri proprii	326,121,387	305,657,995	-6%
Total pasive	428,869,732	404,518,428	-6%

3. Indicatori economico-financiari

Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat
Indicatorul lichidității curente ¹⁾	Active curente/Datorii curente	4.12
Indicatorul gradului de îndatorare ²⁾	Capital împrumutat/Capital propriu x 100	16.07%
	Capital împrumutat/Capital angajat x 100	13.85%
Viteza de rotație a debitorilor-clienți ³⁾	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri x 270 (pentru trimestrul al III - lea);	478
Viteza de rotație a activelor imobilizate ⁴⁾	Cifra de afaceri/Active imobilizate	8.41%

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

Presedinte CA
Iuliana Mihaela Urda



Director Financiar
Bogdan Geanta



Contabil Sef
Lidia Varzaru