

RAPORTUL

Consiliului de Administratie

Pentru Anul 2011



CUPRINS

1. Structura de conducere
 - 1.1. Consiliul de administratie
 - 1.2. Auditorul
2. Activitatea companiei in anul 2011
 - 2.1. Focusarea pe finalizarea unitatilor incepute in 2009 si reproiectare imobilelor ce se aflau in diverse stadii de executie si permiteau modificari;
 - 2.2. Strategia de vanzare a proiectelor existente;
 - 2.3. Prospectarea pietei pentru atragerea de parteneri in vederea diminuarii riscului noilor proiecte
 - 2.4. Alte activitati in analiza
3. Proiecte viitoare
 - 3.1. Greenfield – faza II, etapa 1
 - 3.2. Loturi de teren pentru case
 - 3.3. Medical Hub
 - 3.4. Parc logistic
4. Surse de finantare a activitatii din anul 2012
5. Piata de capital
6. 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 administrata de Consiliul de Administratie format din trei administratori, persoane fizice:

- Dan Ioan Popp, Presedinte CA
- Valeriu N. Ionescu
- Radu Bugica

Membrii actuali ai Consiliului de Administratie au fost realesi prin Hotararea AGA nr. 3/11.10.2011, pentru un mandat de patru ani, cu exceptia dlui. Radu Bugica care a fost ales in functia de administrator pentru un mandat de patru ani prin Hotararea AGA nr.1 / 16.04.2011.

Dan Ioan Popp, indeplineste si functia de Presedinte al Consiliului de Administratie. Acesta conduce directorii executivi.

Drepturile, puterile si modul de functionare ale 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.

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.

1.2 Auditorul

Auditorul RSM Scot SRL auditeaza situatiile financiare intocmite sub responsabilitatea managementului companiei in conformitate cu standardele romanesti de contabilitate si cu IFRS (inclusiv situatii financiare consolidate). Responsabilitatea auditorului fata de companie si AGA este stabilita si limitata conform legii.

2. ACTIVITATEA COMPANIEI IN ANUL 2011

Impact Developer & Contractor SA (IMPACT), infiintata in 1991 prin subscriptie publica, este cotate la Bursa de Valori Bucuresti. Compania IMPACT a introdus conceptul de “ansamblu rezidential” in Romania si a dezvoltat pana acum in 4 orase 16 zone rezidentiale peste 2.500 de locuinte, case si apartamente. Portofoliul este completat cu 25.000 de metri patrati de birouri si spatii comerciale, precum si de servicii de administrare complexe.

In 2011, in cel de-al patrulea an al crizei economice globale, performantele pozitive ale Romaniei in sectorul productiei industriale, agricultura si export, au ajutat la o revigorare a PIB-ului. Totodata, scadere somajului a avut ca efect o crestere usoara a cererii de consum. Cu toate ca la nivel global scaderile semnificative din ultimii ani au cunoscut o stabilizare, atat investitorii cat si creditorii raman precauti, iar activitatea de finantare ramane foarte limitata.

In aceste conditii este de remarcat faptul ca IMPACT s-a adaptat rapid la noile conditii de piata si la incertitudinea indusa de durata recesiunii din Romania prin masuri de:

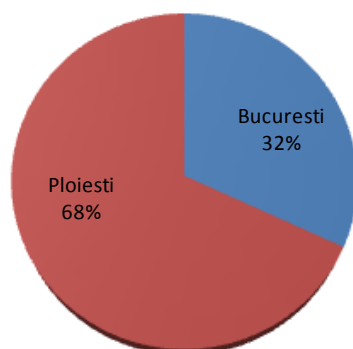
- (i) reducere a costurilor fixe inca de la inceputul perioadei de recesiune economica, prin reducerea chiriei pentru spatiile de birouri si a personalului companiei;
- (ii) re-design al unitatilor de locuit, pentru a raspunde cat mai bine noilor cerinte din piata, in acest fel luandu-se masuri de modificare a proiectelor viitoare cat si a proiectelor in curs de executie;
- (iii) scaderea ratei datoriei la circa 27% din valoarea activelor in 2011, fata de circa 32% cat era in 2010;

Astfel, Impact a semnat 150 de cotracte in 2011, din care 69 contracte de vanzare si 81 de contracte de inchiriere de locuinte, cu 27% mai multe contracte decat in 2009.

In ceea ce priveste strategia societatii, in anul 2011 IMPACT a avut ca tinte:

- focusarea pe finalizarea unitatilor in curs de executie si reproiectarea imobilelor ce se aflau in diverse stadii de executie si care permiteau modificari astfel incat sa raspunda cat mai bine cerintelor pietei;
- 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 2011 au fost vandute loturi de teren in suprafata totala de peste 6000 mp in Bucuresti, si Ploiesti;

Vanzarea loturilor de teren dupa locatie (mp)



- Lansarea pe piata a doua produse inovative: KALEIDOSCOPE – locuinta multifunctionala “3 in 1” care ofera trei functiuni de locuire intr-un singur spatiu, si ACTIVE HOME – casa cu solutii de independenta la utilitati, care se bazeaza pe un sistem integrat de apa, canalizare, incalzire si electricitate;
- prospectarea pietei pentru atragerea de parteneri in vederea diminuarii riscului noilor proiecte;
- alte activitati in studiu.

2.1 Focusarea pe finalizarea unitatilor incepute si reproiectarea imobilelor ce se aflau in diverse stadii de executie si permiteau modificari

Incepand cu anul 2007, IMPACT si-a indreptat atentia tot mai mult spre proiectele cu destinatie mixta (ample zone rezidentiale, spatii de birouri, comerciale, unitati hoteliere, cat si sisteme de invatamant - scoli, gradinite - si unitati sanitare - cabinetele medicale, policlinici).

Din cauza schimbarilor care s-au inregistrat pe piata imobiliara in ultimii trei ani, in 2011 IMPACT a continuat cu modificari in activitatea operationala si adaptarea ei la conditiile de piata actuale. In ultimii doi ani, s-a remarcat o crestere a preferintei clientilor de a inchiria in defavoarea achizitiei de locuinte din cauza conditiilor restrictive de finantare existente. Toate acestea au dus la o scadere a increderii consumatorului in Romania comparativ cu celelalte tari din Europa Centrala si de Est, si la o crestere a asteptarilor lor in ceea ce priveste calitatea mediului in care locuiesc. Pe langa faptul ca in situatia achizitionarii unui apartament, potentialii clienti iau in calcul inclusiv solutiile de achizitie nebancale, preferand solutiile de sprijin din partea dezvoltatorului, Impact a gasit solutii sa raspunda cat mai bine noilor valori sociale si cerintelor tot mai sofisticate de habitat, precum: scoala cu predare in limba engleza, restaurant, terenuri de sport, magazin alimentar, cabinet stomatologic, si locuri diversificate de joaca.

Un alt punct important a fost reducerea suprafetei unor apartamente ofertate.

Luand in calcul toate acestea, IMPACT a decis reproiectarea ansamblului Quartz din cartierul Greenfield, punand la dispozitia potentialilor clienti apartamente cu suprafete reconfigurabile cuprinse intre 40 si 200 metri patrati. Astfel, beneficiarii pot alege doar marimea suprafetei ce corespunde posibilitatilor lor financiare, dupa care asistati de arhitectii IMPACT, configureaza pe cateva perimetre adecvate asezarea peretilor, astfel incat sa se obtina numarul de camere dorit.

In vara lui 2011, Impact a lansat un nou produs in cartierul Boreal din Constanta „apartamentul cu gradina”. Fiecare vila are doua apartamente cu intrari separate, unul la parter, iar celalalt la etaj, fiecare dintre apartamente beneficiind de o gradina de aproximativ 60 mp. „Apartamentul cu gradina” se adreseaza familiilor care vor sa se bucure de natura, spatiu verde, aer proaspat, si care in acelasi timp nu au nevoie de un spatiu locuibil foarte mare, dar apreciaza un apartament modern intr-un ansamblu rezidential nou.



2.2. Strategia de vanzare a proiectelor existente

Criza financiara inceputa in a doua jumatate a anului 2008, a determinat Banca Nationala a Romaniei sa creasca restrictiilor politicii monetare. Noile reglementari publicate de catre BNR au dus la cresterea restrictiilor conditiilor de creditare. Datorita accesului dificil la sursele de finantare, incepand cu 2008 Impact a oferit solutii de locuire diverse de finantare, adaptate nevoilor clientilor, si flexibile in aplicare. Acestea au fost continuate si in anul 2011 cu noi solutii financiare, care au fost adaptate special pentru strategia de vanzare a produselor dezvoltate de IMPACT si in concordanta cu conditiile pietei.

Astfel in prezent oferta contine o paleta variata de solutii de achizitie pentru clientii nostri, cu plata unui avans intre 10% si 50%, diferenta platindu-se intr-o perioada de 2 ani, 4 ani, 6 ani, 8 ani si 10 ani.

Locuintele oferite de IMPACT sunt in 3 stadii de finisare: la semi-rosu, la gri precum si finisate, clientii avand posibilitatea de a alege varianta cea mai potrivita pentru veniturile pe care le au.

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 Max Avantaj.

La sfarsitul anului 2011 IMPACT avea la vanzare 279 de locuinte in Bucuresti, Oradea, Ploiesti si Constanta.



2.3 Prospectarea pietei pentru atragerea de parteneri in vederea diminuarii riscului noilor proiecte

Compania are o strategie flexibila in atragerea de parteneri in dezvoltarea proiectelor sale, in functie de volumul investitiei, al structurii de parteneriat abordat si al obiectului care urmeaza a fi dezvoltat in urma incheierii parteneriatului.



In anul 2011 IMPACT a continuat strategia de atragere a partenerilor financiari si strategici pentru valorificarea stocului de terenuri prin discutii cu investitori interesati in centrul medical, parc tehnologic, spalatorie auto, hotel, zona de agrement, spatiu de depozitare; si valorificarea stocului de locuinte prin discutii cu investitori interesati in a investi in centru de creativitate, scoala privata si gradinita.

IMPACT a semnat in luna august 2011, un contract de vânzare-cumpărare în valoare de 1 milion Euro plus TVA. Tranzacția a avut ca obiect un imobil tip P+2, cu o suprafață construită desfășurată de 919 mp amplasat pe terenul aferent, plus un lot de teren în suprafață de 693 mp adiacent construcției. Destinatia acestei cladirii si a terenului este de unitate de invatamant privata.



2.4 Alte activitati in analiza

Proiect Centru Medical – in Greenfield

In vederea valorificarii cat mai bune a terenului detinut de IMPACT si ca urmare a identificarii oportunitatilor de pe piata, IMPACT a inceput inca de la sfarsitul anului 2010 studiul de fezabilitate pentru dezvoltarea unui centru medical si balnear in zona proiectului Greenfield. In prezent ne aflam in etapa identificarii potentialilor investitori la nivel de proiect si asigurarea finantarii necesare proiectului.



Teren Ghencea

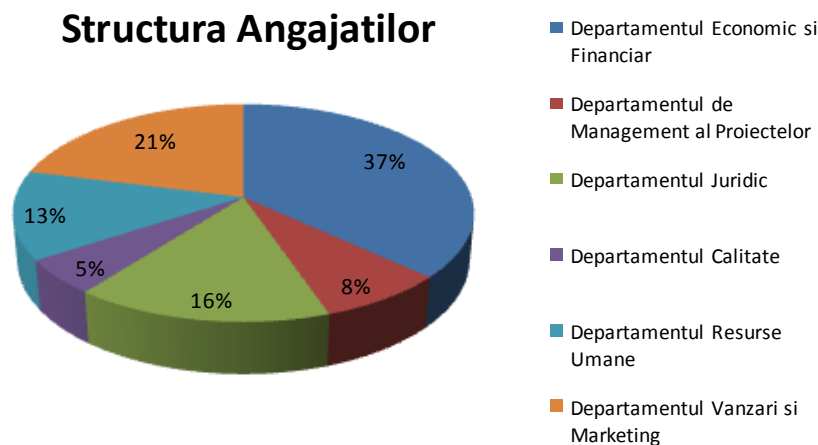
Pentru terenul din zona Prelungirea Ghencea pe care IMPACT il detine in proprietate compania are in vedere doua strategii, fie valorificarea terenului prin vanzarea lui, fie valorificarea terenului prin dezvoltarea unui proiect imobiliar.

In momentul de fata IMPACT analizeaza oportunitatea dezvoltarii pe acest teren a unui parc logistic prin atragerea antreprenorilor de dimensiuni mijlocii care doresc sa isi dezvolte propriul business intr-un spatiu detinut in proprietate. In acest sens, in anul 2011 IMPACT a efectuat studiul de fezabilitate si a initiat discutii cu potentiali parteneri financiari si strategici in vederea asigurarii surselor de finantare necesare dezvoltarii acestui proiect.

Alte informatii despre companie:

Structura angajatilor

La sfarsitul anului 2011 compania avea 38 de salariati:



Elemente de management al riscului

Pentru prevenirea riscurilor de lichiditate, societatea intocmeste rapoarte de cash-flow pentru perioade de 5 ani, 1 an si lunar; analizeaza proiectiile facute si le compara cu situatia reala pentru a putea preveni situatiile in care pot sa apara probleme de lichiditate.

Riscurile de Piata: criza financiara globala combinata cu recesiunea din Europa de Vest, au expus Romania la riscuri pe piata financiara. In scopul de a mentine si chiar creste vanzarile IMPACT a urmarit o strategie de finantare a potentialilor clienti care intampina dificultati in accesarea unui credit de la banca. Pentru a indeplini acest obiectiv in anul 2009 IMPACT a accesat un imprumut de 12.8 mil RON (aproximativ 3 mil. euro) de la banca, care este folosit pentru finantarea a clientilor care achizitioneaza locuinte cu plata in rate. La sfarsitul anului 2011 soldul acestui credit era de 2.6 mil RON (aproximativ 0.6 mil EUR) el urmand sa fie rambursat pana in iulie 2013.

Controlul intern al companiei este realizat:

- Prin intermediul Departamentului de Contractare: contractele se semneaza de catre Departamentul Juridic, project manager si directorul economic si/sau general;
- Prin intermediul Departamentului de Vanzari: contractele fiind analizate de catre Departamentul de Preturi si Analiza, si semnate de catre directorul economic si/sau general;
- Prin intermediul controlului financiar preventiv prin care se verifica respectarea conformitatii contractelor;
- Prin urmarirea platilor care se aproba de catre directorul economic.

In ultimii patru ani compania nu a acordat dividende actionarilor.

3. PROIECTE VIITOARE

3.1 Greenfield Residence – Faza II, Etapa 1

In a doua parte a anului 2012, sau cel tarziu inceputul anului 2013 se estimeaza inceperea constructiei fazei a II a proiectului Greenfield, ce urmeaza sa fie realizata pe o suprafata de 4 hectare, cu un numar total de 628 de apartamente distribuite in 16 blocuri (5 blocuri in Tatoo Residence, 6 cladiri rezidentiale in Bloom Residence si 5 blocuri in Briza Verde) cu regim de inaltime redus.



Proiectul va demara cu prima etapa, prin construirea unui bloc in fiecare din cele trei ansambluri, care vor cuprinde in total 127 de unitati locative (48 apartamente in Tatoo Residence, 44 apartamente in Briza Verde Residence si 35 apartamente in Bloom Residence), care includ apartamente cu 1,2,3 sau 4 camere in fiecare din cele trei ansambluri.



Disponerea corpurilor de cladire formeaza, in fiecare dintre ansambluri, generoase gradini interioare, utilizate ca spatii semi-private in care au acces doar locatarii. De asemenea, Tatoo Residence, Briza Verde Residence si Bloom Residence vor beneficia de toate avantajele locatiei comunicate sub brandul Greenfield (900 ha de padure, in vecinatatea Padurii Baneasa, la 5 minute de zona comerciala Baneasa - Metro Cash&Carry, Selgross, IKEA, Mobexpert, Carrefour Feeria, Bricostore, acces imediat la DN1 Bucuresti – Ploiesti, la 5 minute de cele doua aeroporturi: Baneasa si Henri Coanda).

Acestea vor avea ca public tinta tinerii nonconformisti dornici de afirmare profesionala (Tatoo Residence), familii cu copii (Bloom Residence) si persoanele care au un program zilnic

foarte incarcat si care cauta sa se relaxeze in timpul liber intr-un mediu eco-friendly (Briza Verde Residence).

3.2 Loturi de teren pentru case

Activitatea pe piața terenurilor a continuat trendul pozitiv început la jumătatea anului 2010 ca urmare a creșterii apetitului pentru achiziția de terenuri.

Ținând cont de creșterea numărului de persoane private interesate de loturi de teren mici, individuale, pentru case private în special în zone rezidențiale periferice (Sisesti, Bucureștii Noi, Banasa), IMPACT a venit în întâmpinarea acestora cu un nou produs pentru zona de nord: achiziții de teren cu case *custom made*. Terenurile pentru aceste produse au suprafețe cuprinse între 300-1000 mp și o întreagă echipă de arhitecți, ingineri, proiect manageri sunt implicați pentru a proiecta și construi case personalizate funcție de cerințele clientului. Clienții apreciază într-adevăr libertatea și flexibilitatea de a construi casa dorită și mult visată, în locația aleasă, cu ajutorul unui dezvoltator cu experiență, având peste 20 de ani de când activează în domeniul imobiliar.

3.3 Centrul Medical „AquaGreen Medical Hub”

Localizat în zona de nord a Bucureștilor în apropierea Aeroportului Internațional Henry Coanda, proiectul “AquaGreen Medical Hub” beneficiază de ape termale de adâncime existente și de un mediu relaxant aflându-se în imediată vecinătate a pădurilor Baneasa și Pipera, adresându-se în principal pacienților străini și turismului medical.

Resursele naturale reprezentate de mediul inconjurator și apele termale de adâncime sunt activele strategice care stau la baza proiectului.

Investiția principală constă într-un centru medical cu 250-300 paturi, clinici medicale și baze de investigație și tratament, un centru medical de cercetare cu laboratoare moderne și un centru de conferințe modern.

3.4 Parc logistic

Pentru terenul din Prelungirea Ghencea deținut de Impact, compania are în vedere două strategii: fie dezvoltarea unui parc logistic, fie valorificarea terenului prin dezvoltarea unui proiect imobiliar.

În prezent, IMPACT analizează oportunitatea dezvoltării unui parc logistic. În 2011 IMPACT a efectuat un studiu de fezabilitate și a început discuțiile cu potențiali parteneri financiari și strategici pentru a asigura sursele de finanțare necesare dezvoltării acestui proiect.

Stadiul proiectului Business Support Center Greenfield 2

In aprilie 2011 a avut loc vizita pe teren a reprezentantilor Agentiei de Dezvoltare Regionala Bucuresti-Ilfov, in urma careia s-a recomandat semnarea contractului de finantare cu folduri structurale europene. In perioada mai – noiembrie 2011 procesul de contractare a fost suspendat , iar la sfarsitul lunii noiembrie 2011, s-a reluat procesul de contractare, iar in acest sens s-a reluat vizita la fata locului in luna decembrie 2011. In primul trimestru din 2012 proiectul a fost respins de catre Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional, decizia fiind motivata de existenta unei portiuni neasfaltate a unui drum public, pe unde se realizeaza accesul la proiect. Compania de proiect a contestat aceasta decizie, si in masura in care nu se va primi un raspuns pozitiv la contestatie, va ataca in instanta decizia AUTORITATII DE MANAGEMENT PENTRU PROGRAMUL OPERAȚIONAL REGIONAL.

4. SURSE DE FINANTARE A ACTIVITATII IN ANUL 2012

In vederea continuarii activitatii de dezvoltare a proiectelor companiei, IMPACT va utiliza surse mixte de finantare:

- Atragerea de imprumuturi bancare pentru dezvoltarea fazei a 2-a din proiectul Greenfield. Inceperea acestei noi dezvoltari va fi strans corelata pe de o parte cu evolutia vanzarilor unitatilor locative din prima faza a proiectului, iar pe de alta parte cu evolutia pietei imobiliare;
- Majorarea de capital social al societatii, sau emisiunea de obligatiuni convertibile pentru o valoare de maxim 45 milioane lei. In cazul majorarilor de capital sau emisiunii de obligatiuni convertibile decise, se va acorda drept de preferinta actionarilor existenti în condițiile art. 216 ale Legii nr. 31/1990 și ale art. 7¹ din Actul constitutiv al societății.
- Parteneriate cu finantatori care vor fi atrasi in proiectele care urmeaza sa fie dezvoltate in zona proiectului Greenfield si zona Ghencea din Bucuresti.

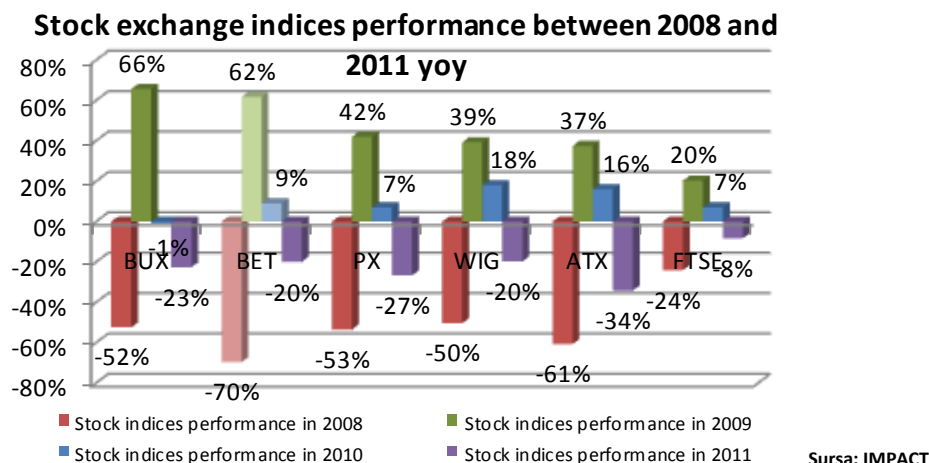
5. PIATA DE CAPITAL

Compania Impact Developer & Contractor SA este listata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996, iar incepand cu anul 2006 actiunile sale sunt cotate la categoria I a BVB.

In cadrul Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din 11.10.2011, prin hotararea nr. 4 s-a decis reducerea capitalului social de la suma de 200.000.000 RON la suma de 197.866.574 RON.

Capitalizare bursiera a companiei la sfarsitul anului 2011 a fost de 8.44 mil EUR.

Nu exista restrictii la transferul de valori mobiliare, nu exista restrictii la drepturile de vot, nu exista detinatori de valori mobiliare cu drepturi speciale de control.



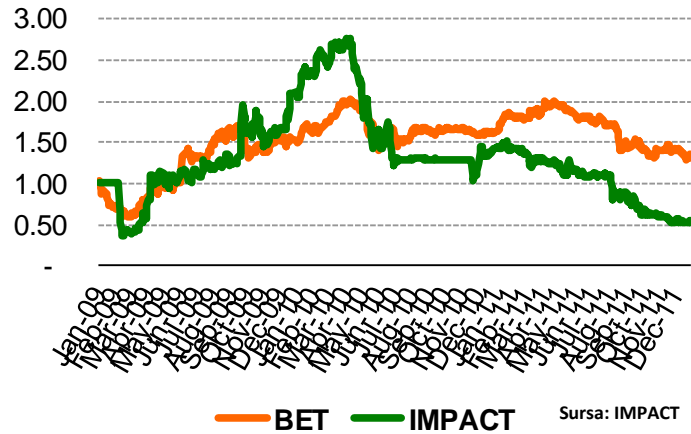
25.93% din actiunile companiei sunt detinute de catre managementul companiei. Printre actionarii care detin peste 5% din actiunile firmei se numara: Dan Ioan Popp cu 16.52%, Carmen Sandulescu cu 9.69% actiuni, Salink Limited 10.1%, Artio International Equity cu 8.6% din actiuni, Templeton GIT Emerging Markets Small Cap Fund 6.2%, Fondul de Pensii Administrat Privat ING 5.9%, ING International Romanian EQU 5.0%.

La sfarsitul anului 2011, 54.19% din actiuni erau detinute de persoane juridice si 45.81% de persoane fizice.

Dupa o scadere semnificativa a indicilor bursieri in anul 2008 ca urmare a extinderii crizei financiare la nivel global, si o revigorare a acestora in anii 2009 si 2010, in anul 2011 am asistat la evolutia pozitiva a indicilor bursieri in prima parte a anului, urmata de o descrestere in cea de a doua parte a anului. Dupa o scadere a indicelui bursier BET in 2008 cu 70%, o crestere a acestuia cu 62% in 2009, si o crestere cu 9% in 2010, in anul 2011 a avut loc o scadere a indicelui BET cu 20%, urmand trendul descendent al indicilor bursieri de pe bursele europene.

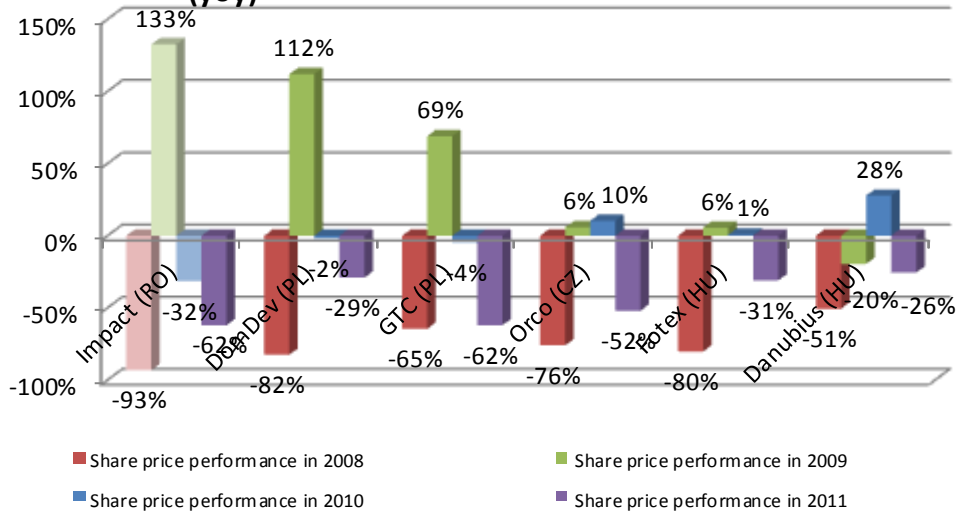
In 2011 actiunile IMP au avut o scadere de 62% fata de 2010. Daca la inceputul anului IMP a inregistrat o oarecare stabilitate cu un curs maxim de 0.5095 ron/actiune inregistrat in 25.01.2011, incepand cu luna februarie a avut loc o scadere treptata a cursului actiunilor inregistrandu-se la sfarsitul anului o scadere a actiunilor cu 32% fata de inceputul anului. Cel mai scazut curs al actiunilor IMP de 0.1800 ron/actiune a fost inregistrat in data de 23 decembrie 2011.

IMP vs. BET index Normalised as of 31.12.2011



O tendinta de scadere a fost inregistrata si de catre actiunile companiilor similare din alte tari, ca Ungaria, Polonia si Republica Ceha in cursul anului 2011.

Share price performance between 2008 and 2011 (yoy)



6. INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

	Indicator (RON)	2009	2010	2011
Indicatori de rezultate	Cifra de afaceri	54,233,682	34,288,805	13,540,400
	Venituri din exploatare	68,557,322	26,730,406	12,433,515
	Cheltuieli din exploatare	57,526,000	37,096,903	29,041,616
	Rezultat din exploatare	11,031,322	(10,366,497)	(16,608,101)
	Venituri financiare	10,090,020	13,053,009	15,106,896
	Cheltuieli financiare	20,623,970	20,222,177	20,759,841
	Rezultat financiar	(10,533,950)	(7,169,168)	(5,652,945)
	Venituri totale	78,647,342	39,783,415	27,540,411
	Cheltuieli totale	78,149,970	57,319,080	49,801,457
	Profitul brut	497,372	(17,535,665)	(22,261,046)
	Profitul net	141,540	(17,546,665)	(22,261,046)

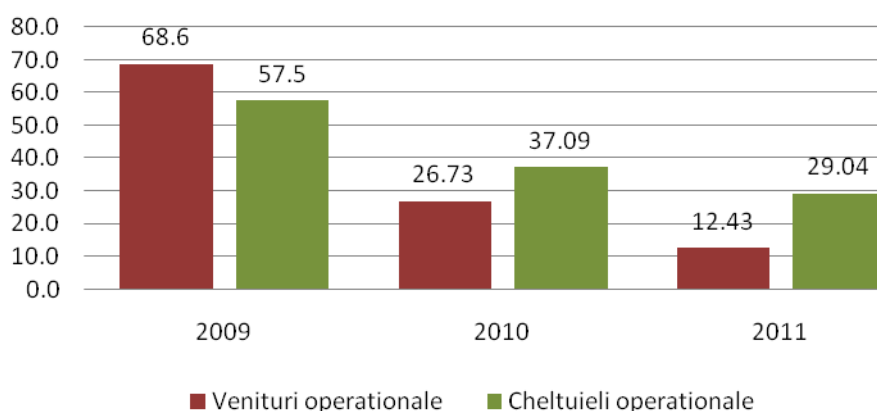
	Indicator (RON)	2009	2010	2011
Indicatori de patrimoniu	Total active imobilizate	87,624,247	94,201,345	90,810,963
	Total stocuri	311,575,489	280,619,736	258,299,960
	Total active circulante	417,579,832	367,101,178	317,322,814
	Total active	505,590,140	461,659,952	408,352,467
	Capital social	200,000,000	200,000,000	197,866,574
	Capitaluri proprii	333.512.530	315,930,582	296,828,111
	Total datorii	172,077,610	145,729,370	111,524,356

Veniturile Companiei

In anul 2011 veniturile companiei au cunoscut o scadere cu 31% fata de 2010, din cauza scaderii veniturilor operationale.

Veniturile din exploatare in 2011 au inregistrat o scadere cu 53% fata de anul 2010, iar cheltuielile din exploatare au inregistrat o scadere cu circa 22% comparativ cu anul 2010. Aceasta scadere a veniturilor si cheltuielilor din exploatare se datoreaza: rezilierii a 33 de contracte de vanzare semnate in anul 2008 in valoare de 12.07 mil RON; cresterea preferintei clientilor pentru inchirierea de locuinte in defavoarea achizitiei din cauza conditiilor restrictive de finantare; si concentrarea IMPACT cu precadere pe finalizarea ansamblurilor rezidentiale in curs de executie, fara a incepe dezvoltarea de noi proiecte care sa genereze venituri si cheltuieli suplimentare.

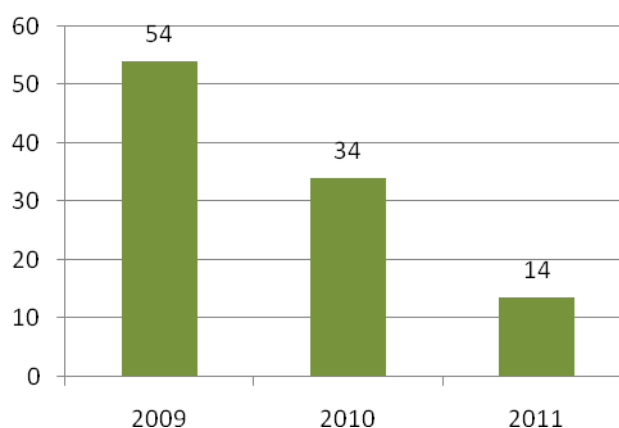
Venituri din exploatare vs Cheltuieli din exploatare (mil RON)



Cifra de afaceri

Scaderea preturilor locuintelor si diminuarea volumelor de cumparare pe piata imobiliara, precum si neinceperea unor proiecte imobiliare noi, au determinat ca cifra de afaceri a IMPACT in anul 2011 sa fie de 13.54 mil lei, in scadere cu 61% fata de nivelul inregistrat in 2010. In masura in care se incepeau proiecte noi se recunosteau veniturile la nivelul costurilor operationale, ceea ce ducea la cresterea cifrei de afaceri.

Cifra de afaceri - OMFP 3055 (mil RON)



In anul 2011 au fost reziliate 39 de contracte de vanzare-cumparare in suma totala de 15.6 mil RON, ceea ce a avut un impact negativ asupra cifrei de afaceri.

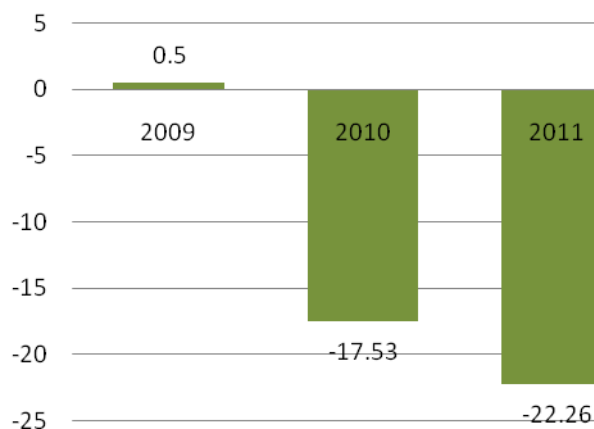
Rezultatul din exploatare - OMFP 3055 (mil RON)



Rezultatul operational

Chiar daca media lunara a vanzarilor companiei a fost peste media pietei, veniturile din vanzari nu au acoperit cheltuielile de exploatare, rezultand o pierdere din exploatare de circa 16.61 mil lei conform OMFP 3055.

Rezultatul brut - OMFP 3055 (mil RON)

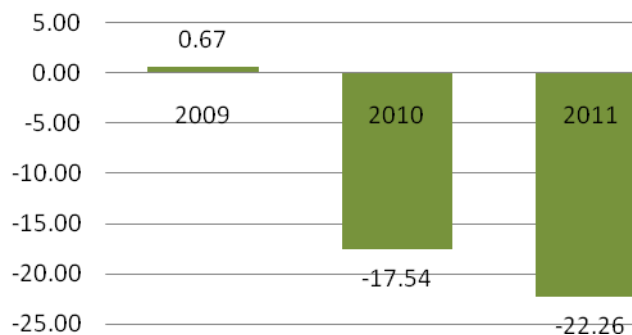


Rezultatul brut

Conform OMFP 3055 pierderea bruta inregistrata in 2011 a fost de 22.26 mil RON urmare a inregistrarii pierderii din exploatare si a pierderii financiare. Din activitatea financiara au rezultat venituri de 15 mil lei (cu 16% mai mari decat in 2010), dar datorita cheltuielilor financiare (dobanzi si cheltuieli din diferente de curs) de 20.8 mil lei, rezultatul financiar consemneaza o pierdere de 5.7 mil lei.

Din cauza modalitatii contabile de tratare a imprumuturilor in euro, care implica evaluarea soldului creditelor la sfarsitul anului, la data de 31 decembrie 2011 a fost inregistrata o pierdere din activitatea financiara de 5.7 mil RON. Aceasta procedura contabila face ca valoarea, din 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, respectiv pana in anul 2015.

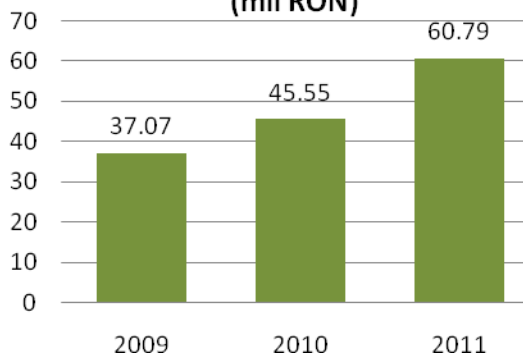
Rezultatul net OMFP - 3055 (mil RON)



Rezultatul Net

In anul 2011 compania a inregistrat o pierdere neta, conform OMFP 3055, de 22.26 mil RON.

Imobilizari Corporale - OMFP 3055 (mil RON)



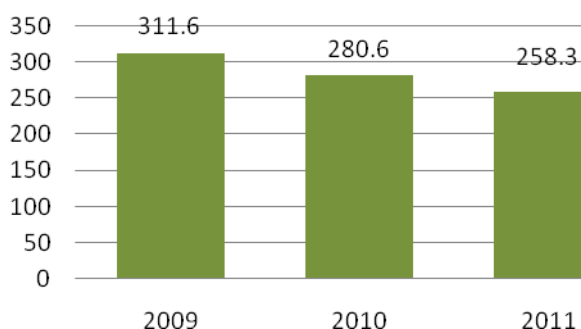
Stocurile

Conform OMFP 3055, stocurile au inregistrat o scadere de 8%, de la 280.6 mil RON in 2010 la 258.3 mil RON in 2011. Scaderea de 8% se datoreaza pe de o parte reclasificarii imobilelor inchiriate din contul de stocuri in contul de imobilizari corporale, iar pe de alta parte finalizarii unitatilor de locuit care erau in lucru la sfarsitul anului 2010.

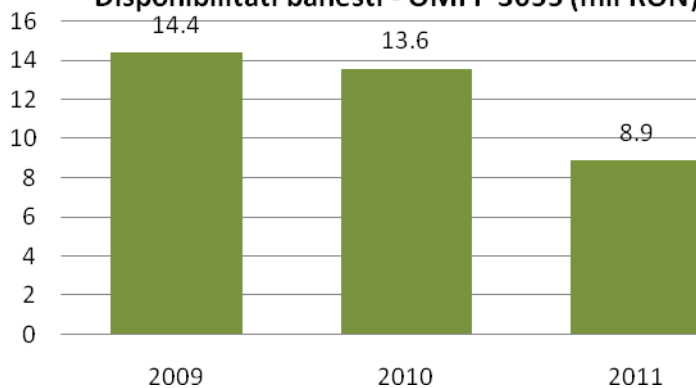
Imobilizarile Corporale

Conform OMFP 3055, imobilizarile corporale au crescut cu circa 33% in anul 2011 fata de anul 2010, de la 45.55 mil RON la 60.79 mil RON. Aceasta crestere s-a datorat, in principal reclasificarii imobilelor inchiriate din contul de stocuri in contul de imobilizari corporale.

Stocuri - OMFP 3055 (mil RON)



Disponibilitati banesti - OMFP 3055 (mil RON)



Casa si Conturi la Banci

Disponibilitatile banesti au inregistrat o scadere de 35% de la 13.6 mil RON in 2010 la 8.9 mil RON in 2011.

Diminuarea disponibilitatilor s-a datorat in principal rambursarii creditelor, in anul 2011 fiind rambursate credite in valoare de 31.7 mil RON

Valoarea de piata a activelor – terenuri si constructii finalizate – in proprietatea Impact la sfarsitul anului 2011 era de aproximativ 110 mil. EUR, 78% dintre aceste active fiind localizate in Bucuresti.

Locatie terenuri	mp	Valoarea de piata (mil. EUR)
Bucuresti	741,666	75.66
Constanta	117,762	3.77
Ploiesti	20,432	0.13
Oradea	24,460	1.05
TOTAL	904,320	80.62

Locatie constructie	Valoarea de piata (mil. EURO)
Oradea	16.64
Bucuresti	10.73
Constanta	1.67
Ploiesti	0.89
TOTAL	29.93

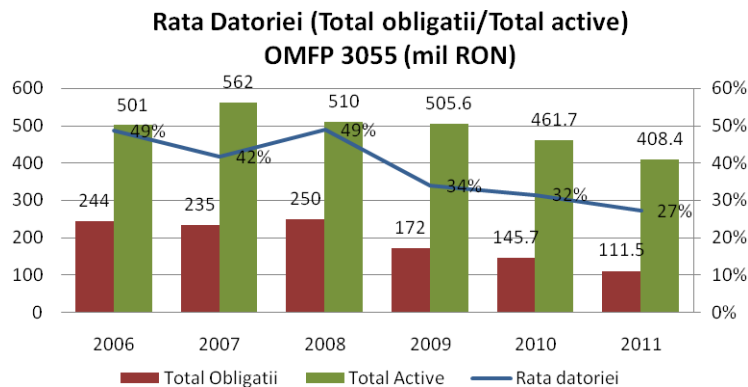
INDICATORI ECONOMICO – FINANCIARI conform OMF 3055

PROFITABILITATEA SI RENTABILITATEA	31.12.2010	31.12.2011
Eficienta capitalului angajat		
Profit inainte de dobanzi si impozit (A)	-11,035,847	-16,456,944
Capital angajat (B)	414,451,192	361,524,158
A/B	-2.66%	-4.55%
Eficienta capitalului propriu		
Profit net (A)	-17,546,665	-22,261,046
Capital propriu (B)	315,930,582	296,828,111
A/B	-5.55%	-7.50%
Rata activelor totale		
Profit inainte de dobanzi si impozit (A)	-11,035,847	-16,456,944
Total active (B)	461,659,952	408,352,467
A/B	-2.39%	-4.03%
Gradul de indatorare		
Capital imprumutat (A)	95,210,170	62,155,173
Capital propriu (B)	315,930,582	296,828,111
A/B	0.30	0.21

SOLVABILITATE	31.12.2010	31.12.2011
Rata datoriei		
Total obligatii (A)	145,729,370	111,524,356

Total active (B)	461,659,952	408,352,467
A/B	31.57%	27.31%
Levier financiar		
Capital propriu (A)	315,930,582	296,828,111
Total active mai putin datorii curente nete (B)	414,451,192	361,524,158
A/B	76.23%	82.10%
Rata acoperirii dobanzii		
Profit inainte de dobanzi si impozit (A)	-11,035,847	-16,456,944
Dobanda (B)	6,499,818	5,804,102
A/B - ori	-1.70	-2.84

LICHIDITATE SI CAPITAL DE LUCRU	31.12.2010	31.12.2011
Indicatorul lichiditatii curente		
Active curente (A)	367,101,178	317,322,814
Obligatii curente (B)	40,898,780	40,564,811
A/B	8.98	7.82
Indicatorul lichiditatii imediate		
Active curente (A)	367,101,178	317,322,814
Stocuri (B)	280,619,736	258,299,960
Obligatii curente (C)	40,898,780	40,564,811
(A - B) / C	2.11	1.46
Viteza de rotatie a debitelor clienti		
Creante comerciale (A)	72,856,152	50,107,626
Cifra de afaceri neta (B)	34,288,805	13,540,400
(A / B) * nr zile in perioada	764.92	1,332.22
Viteza de rotatie a activelor imobilizate		
Cifra de afaceri neta (A)	34,288,805	13,540,400
Active imobilizate (B)	94,201,345	90,810,963
A/ B	0.36	0.15



Datorii Totale

Conform OMF 3055, datoriile totale au scazut cu 23%, de la 145.7 mil RON in 2010 la 111.5 mil RON in 2011, la data raportarii sumele acordate de institutiile de credit avand o pondere de 80% in total datorii. Sumele datorate institutiilor de credit au scazut in 2011 fata de 2010 cu 26% ca urmare a platii

creditelor in suma de circa 31.7 mil RON. Totodata au scazut si datoriile pe termen scurt cu 1% de la 40.9 mil RON in 2010 la 40.6 mil RON in 2011.

Activele totale ale societatii au scazut cu 12% de la 461.7 mil RON in 2010 la 408.4 mil RON in 2011.

Stocurile au scazut cu 8%, iar creantele au scazut cu 31%, datorita scaderii creantelor comerciale ca urmare a reducerii numarului contractelor semnate cu plata in rate, situatie generata de preferinta clientilor pentru Programul Prima Casa sau alte forme de creditare bancara.

Chiar in aceste conditii, rata datoriei a scazut de la 32% inregistrata la sfarsitul lui 2010 la 27% inregistrata la sfarsitul lui 2011. Intrucat rata de indatorare medie a companiilor de profil din Europa Centrala si de Est este intre 50% - 90%, IMPACT se pozitioneaza favorabil in ceea ce priveste procentul datoriilor din total active.

Capitalul Social

Capitalul social al companiei s-a redus de la 200,000,000 RON in 2010 la 197,866,574 RON in 2011, ca urmare a anularii a 2,133,426 de actiuni detinute de companie.

Situatiile Financiare Consolidate Neauditate

(Mii EUR)	31 Decembrie 2011	31 Decembrie 2010
ACTIVE		
Active Imobilizate		
Proprietati si echipamente	5,161	4,970
Investitii in proprietati	60,997	70,086
Investitii	552	1,236
Active necorporale	27	50
	66,737	76,342
Active Circulante		
Stocuri	42,994	47,670
Creante	11,341	13,939
Plati efectuate in avans si alte creante	51	44
Disponibilitati banesti	2,121	7,742
	56,507	69,394
Total Active	123,244	145,736

(Mii EUR)	31 Decembrie 2011	31 Decembrie 2010
PASIVE		
Capitaluri proprii		
Capitalul social	56,846	57,340
Prime de capital	19,455	19,683
Rezerve din reevaluare	2,038	2,072
Profitul acumulat	14,224	26,007
	92,564	105,101
Interes minoritar	-7	20
Datorii pe termen lung		
Imprumuturi	14,992	22,990
Veniturile aferente exercitiilor viitoare	4,815	6,540
	19,807	29,529
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	4,072	4,626
Imprumuturi pe termen scurt	0	0
Partea curenta a imprumuturilor purtatoare de dobanda	6,248	5,956
Provizioane	559	502
	10,879	11,084
Total Pasive	123,244	145,736

(Mii EUR)	2011	2010
Cifra de afaceri	2,267	6,169
Efectele IAS 40 – venituri/(cost)	-8,207	-23,756
Alte venituri operationale	3,362	3,068
Schimbari in inventarul de produse finite si productia in curs	-6,580	-5,293
Lucrari capitalizate	5,816	2,454
Materii prime si materiale	-714	-532
Costurile salariale	-392	-674
Cheltuieli cu amortizarea	-414	-474
Alte cheltuieli operationale	-6,647	-8,334
Costul financiar net	-1,588	-412
Venituri din participatii	-8	293
Profitul brut	-13,104	-27,492
Impozit pe profit	1,673	3,856
Profitul dupa impozitare	-11,431	-23,636
Interes minoritar	23	-3
Profitul net al perioadei	-11,408	-23,639

Presedinte CA,

Dan Ioan Popp