



RAPORTUL

Consiliului de Administrație

anul **2021**

Stimați acționari și parteneri ai companiei,

Anul 2021 a fost un an aniversar pentru IMPACT, odată cu marcarea celor 30 de ani de la înființare, 25 de ani de listare la Bursa de Valori București și obținerea unei distincții de a fi printre primele 3 companii listate la bursa românească care au rezistat timpului. Aceste borne au reconfirmat soliditatea modelului de afaceri și pregătirea pentru o nouă etapă, prin lansarea unei strategii de dezvoltare pentru următorii 6 ani, un plan de finanțare ambițios și angajamente ferme de sustenabilitate pentru comunitățile noastre. Dacă în anii care au trecut au fost construiți 500 mii metri pătrați, următorii 6 pot totaliza un milion de metri pătrați construind parteneriate pe termen lung cu acționarii, instituțiile de finanțare, partenerii de afaceri și angajații.

2021 a însemnat primul an dintr-un nou ciclu de producție, capitalizarea și consolidarea companiei, dar și pregătirea terenului pentru dezvoltările ulterioare. Provocarea anului a fost creșterea cu aproximativ 22% a prețurilor materialelor de construcție pe care am reușit agil și prudent să o gestionăm atât prin parteneriate cu furnizorii, cât și în relația cu clienții.

La final de an compania avea autorizații de construcție pentru 1.800 de apartamente, cu cerere în creștere pentru locuințele pe care le oferim, cu un grad sporit de confort, cu suprafețe generoase și aflate în zone cu vecinătăți „verzi”.

Operațional, anul 2021 a marcat începutul construcțiilor pentru extinderea sau demararea unor noi proiecte, care pentru segmentul rezidențial durează aproximativ 3 ani.

A fost un an în care am optimizat procese, am investit, am achiziționat terenuri și am făcut pași concreți pentru expansiune în cele mai importante orașe ale țării.

Am finalizat primul ansamblu din București construit la standarde BREEAM Excellent, Luxuria Residence, primul din zona Expoziției din București, cu o valoare totală curentă estimată la 150 milioane euro.

S-au avansat lucrările din portofoliul actual de proiecte, în special, pentru ansamblul Greenfield Băneasa prin noi faze de proiect, ce includ parcări supraetajate și utilizarea apelor geotermale pentru sistemul de încălzire, precum și construirea celui mai mare centru comunitar dintr-un cartier rezidențial, cu centru de fitness, clădire de birouri, centru comercial, școală și grădiniță de stat. Au fost continuate lucrările pentru proiectul BOREAL Plus din Constanța.

Ca rezultat, am constatat o creștere a interesului clienților, fapt demonstrat de numărul de pre-vânzări.

Expansiunea națională a continuat prin achiziția unui nou teren în Iași pe care vom dezvolta ansamblul GREENFIELD Copou. Noul ansamblu va fi unul dintre cele mai mari proiecte sustenabile din regiunea Moldovei, îndeplinind criteriile nZEB și BREEAM Excellent și va avea peste 1.000 de apartamente.

Rezultatul operațional la nivel de grup a totalizat 98,5 milioane lei, în ușoară creștere față de 2020, în contextul unor venituri din vânzări mai mici pe fondul unor stocuri reduse. În 2021 marja brută a fost de 36%, în creștere față de 31% anul trecut. Începând cu anul 2022 vor fi valorificate pre-vânzările semnate anterior, pe măsură ce proiectele vor fi finalizate, reflectându-se în totalitate în venituri, cu menținerea marjei brute. Compania a demarat, de asemenea, un amplu proces de consolidare internă, rezultatele financiare preliminare la nivel de grup indicând o creștere a capitalurilor proprii.

Prețul acțiunilor la BVB a înregistrat un avans de 120% în 2021, pe fondul unor volume de tranzacționare mai mari, compania trecând pentru prima dată de pragul de 1 miliard lei pentru capitalizare bursieră. A fost intensificat dialogul cu investitorii locali și internaționali, cu obiectivul creșterii atractivității acțiunilor companiei. Acțiunile au beneficiat de serviciul de market-making asigurat de BRK Financial Group pe parcursul întregului an. Astfel, la 31 decembrie 2021, IMPACT a îndeplinit criteriile de lichiditate pentru a fi incluse în indicele FTSE Global Micro Cap, începând cu 21 martie 2022. Îndeplinirea criteriilor FTSE Russell reprezintă o reconfirmare importantă a eficienței strategiei de dezvoltare aleasă de companie și a acțiunilor privind implementarea celor mai bune practici de guvernanta corporativă și comunicare cu investitorii.

Principiile sustenabilității și economiei verzi au fost asumate de întreaga echipă și a fost conturată în jurul lor întreaga strategie pe termen mediu și lung. Toate dezvoltările IMPACT sunt proiectate pentru a respecta principiile sustenabilității, folosind tehnologii durabile, respectiv utilizând surse alternative de energie, soluții "smart city", soluții de mobilitate electrică.

În 2021 am înființat un department de ESG care, pe lângă trasarea și implementarea principiilor și obiectivelor de mediu, sociale și de guvernanta corporativă, va pune la dispoziția investitorilor o strategie în această direcție și raportări non-financiare, conform obligațiilor asumate de către companie pentru emisiuni viitoare de obligațiuni verzi.

Strategia de dezvoltare a companiei pentru următorii 6 ani, cu două cicluri complete de dezvoltare, include finalizarea proiectelor în curs de execuție și demararea unor proiecte noi, în principal pe terenurile existente în portofoliu.

Toate acestea vor susține creșterea valorii companiei prin continuă expansiune la nivel național și diversificarea portofoliului de produse și servicii. Compania țintește dezvoltarea a peste un milion metri pătrați, respectiv peste 10.000 de locuințe din segmentul mediu - accesibil, până în 2027. Acest plan include construcția de locuințe la un preț accesibil, care integrează elemente ce favorizează atât un stil de viață sănătos în zone verzi, cât și o viață socială și culturală activă pentru membrii comunităților.

Privind în viitor, vor continua, în măsura în care piețele financiare vor permite, **noi etape din cadrul programului de finanțare** pentru a ne atinge obiectivele propuse și a implementa strategia asumată pentru următorii 6 ani.

Avem toate premisele pentru a ne atinge obiectivele ambițioase pe termen mediu și prin viziunea noastră sustenabilă ne propunem să facem diferența în sectorul rezidențial din România. Întreaga echipă de conducere IMPACT este determinată **să crească valoarea companiei pe termen lung**, împreună cu acționarii, angajații și toate părțile interesate, cărora le mulțumim pentru încrederea și sprijinul continuu oferite pe parcursul ultimului an.

Consiliul de Administrație al Impact
Developer&Contractor SA

CUPRINS

2021 ASPECTE PRINCIPALE	5
GRUPUL IMPACT PE SCURT	9
PORTOFOLIU DE PROIECTE	11
ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021	19
UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)	25
PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ	27
DIRECȚII STRATEGICE	30
REZULTATE FINANCIARE	32
CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ	34
PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI	36
GUVERNANȚA CORPORATIVĂ	37
IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL	39
VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET	41
ANEXE	43

2021 ASPECTE PRINCIPALE



FINANCIAR ȘI OPERAȚIONAL

- **37% creștere** a angajamentelor de vânzare (pre-vânzări) semnate în 2021 vs. 2020, proiectele noi reprezentând 75% din angajamentele de vânzare.
- **441** de pre-vânzări și rezervări la data de 31 decembrie 2021 cu o valoare a pachetului de **46,65 milioane EUR (230 milioane lei)**, care se vor transforma în venituri pe măsură ce apartamentele vor fi finalizate în perioadele următoare. 183 apartamente vândute în 2021 (fata de 368 în 2020) și veniturile aferente înregistrate în aceeași perioadă, din care 140 apartamente în LUXURIA EXPOZIȚIEI RESIDENCE ("LUXURIA EXPOZIȚIEI"), 39 apartamente în GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE ("GREENFIELD BĂNEASA"), 1 vilă în BOREAL PLUS și 3 unități dezvoltate anterior de **GRUPUL IMPACT**.
- **138 milioane lei** venituri și **49,8 milioane lei** profit brut în 2021 (fata de 204,3 milioane lei venituri și 63 milioane lei profit brut în 2020). Acest lucru reflectă stadiul activității **IMPACT** în 2021, și anume un nou ciclu de dezvoltare cu un nivel redus de stocuri finalizate care să genereze venituri din vânzări. La 31 decembrie 2021, existau 1.605 de unități autorizate situate în București și Constanța (1.038 deja în proces de construcție), în timp ce alte 2.615 de unități situate în Iași, București și Constanța sunt în diferite stadii de autorizare.
- S-a achiziționat un teren de **2,6 ha** în Iași care completează terenul achiziționat la sfârșitul anului 2020. Întregul teren de **5 ha** va fi utilizat pentru dezvoltarea GREENFIELD COPOU (1.062 apartamente) într-una dintre locațiile de prim rang ale orașului, lângă grădina botanică.

Activ net IFRS

717 mLEI

+ 76 mLEI (2020: 641 mLEI)

Activ net EPRA NRV

1.044 mLEI

+ 127 mLEI (2020: 917 mLEI)

Vânzări

138 mLEI

- 66 mLEI (2020: 204 mLEI)

Pre-vânzări de apartamente la 31 Dec 2021

230 mLEI

+ 112 mLEI (2020: 118 mLEI)

2021 ASPECTE PRINCIPALE

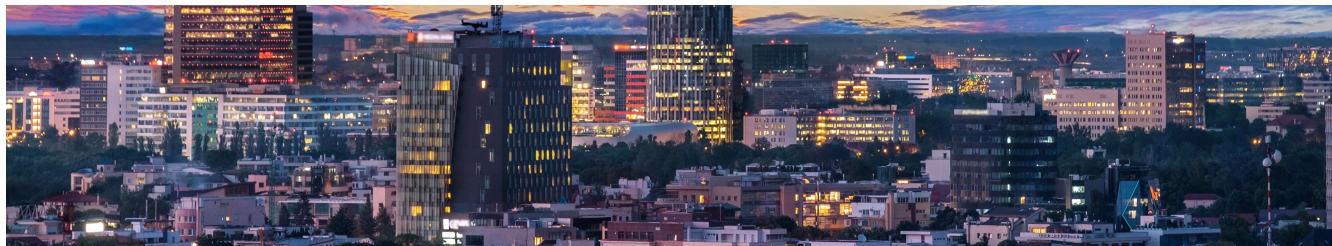


FINANCIAR ȘI OPERAȚIONAL

- Procesul de **extindere a activității IMPACT și a prezenței sale la nivel național** a fost asigurat prin finanțare bancară, rezultând o creștere cu 32% a soldului creditelor și împrumuturilor, precum și prin resursele proprii ale **IMPACT** și scăderea cu 26% a numerarului față de 31 decembrie 2020. Așa cum a fost aprobat de majoritatea acționarilor, **IMPACT** intenționează să asigure finanțare suplimentară prin majorarea capitalului social și emiterea de obligațiuni.
- Împrumuturile erau la **28%** din total active la 31 decembrie 2021 (26% la 31 decembrie 2020). Pe parcursul anului 2021 **IMPACT** a utilizat linia de capital de lucru și finanțări bancare pentru ultimele 130 de apartamente din LUXURIA EXPOZIȚIEI, primele 209 apartamente din BOREAL PLUS și pentru 138 de apartamente din GREENFIELD BĂNEASA.
- Stadiul avansat de construcție al GREENFIELD PLAZA BĂNEASA adaugă valoare proiectului GREENFIELD BĂNEASA. GREENFIELD PLAZA BĂNEASA este un centru comunitar cu un strip-mall și un centru de wellness, care acoperă necesitățile comunității.
- **IMPACT** deține un portofoliu valoros de terenuri (aproximativ **73,5 ha**) care are un potențial de dezvoltare pentru încă **6 proiecte**: GREENFIELD BĂNEASA (faze noi), BOREAL PLUS, GREENFIELD COPOU RESIDENCE ("GREENFIELD COPOU"), LUXURIA CITY CENTER și GREENFIELD WEST cu o valoare de piață estimată de peste **2 miliarde de euro**.
- Au fost finalizate **189 de unități noi**, din care **41** de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA, **18** vile în BOREAL PLUS și ultimele **130** de apartamente ale proiectului LUXURIA EXPOZIȚIEI (recepția cu autoritățile finalizată și dezmembrarea/intabularea apartamentelor estimate a se realiza la începutul anului 2022).
- Capitalurile proprii erau la **59%** din total active la 31 decembrie 2021 și au înregistrat o creștere de 11% comparativ cu 31 decembrie 2020 datorită rezultatului net pozitiv pentru anul 2021 (RON 708,3 milioane la 31 decembrie 2021 vs. RON 640,8 milioane la 31 decembrie 2020).



2021 ASPECTE PRINCIPALE



PERSPECTIVE PENTRU 2022

- **Începerea pre-vânzărilor** pentru fazele de proiect pentru care construcția este estimată să înceapă în 2022.
- Continuarea vânzărilor pentru locuințele care erau finalizate la sfârșitul anului 2021 – LUXURIA EXPOZIȚIEI, fazele finalizate din GREENFIELD BĂNEASA și BOREAL PLUS.
- Finalizarea a 829 de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și 209 apartamente în BOREAL PLUS (vânzările sunt estimate să înceapă în T4 2022).
- Finalizarea GREENFIELD PLAZA BĂNEASA și a clădirii care va fi sediul **IMPACT**.
- Operarea și obținerea de venituri pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA.
- Obținerea autorizațiilor de construire și începerea lucrărilor de construcție pentru fazele aferente acestora în GREENFIELD BĂNEASA și GREENFIELD COPOU.
- Obținerea de finanțări pentru proiectele aflate în derulare, inclusiv prin emisiune de obligațiuni și prin majorarea capitalului social.
- Potențiale achiziții de noi loturi de teren, în conformitate cu strategia **IMPACT** de completare a portofoliului de terenuri.

ALTE ASPECTE ÎN 2021

- Alegerea membrilor Consiliului de Administrație al **IMPACT** pentru un mandat de patru ani (28 aprilie 2021 – 28 aprilie 2025), și anume: Iuliana Mihaela Urdă (Președinte al Consiliului de Administrație), Ruxandra Alina Scarlat, Daniel Pandelescu, Intrepid Gem SRL și Sorin Apostol.
- Numirea domnului Constantin Sebeșanu, în calitate de Director General pentru un mandat de patru ani, începând cu data de 28 aprilie 2021. Acesta l-a înlocuit pe domnul Sorin Apostol, care a preluat funcția de Director Executiv, începând cu aceeași dată.
- Pentru a-și urmări strategia ambițioasă de dezvoltare, echipa de conducere a Societății a fost consolidată prin numirea unui director de Resurse Umane (iulie 2021), a unui Director ESG și de Conformitate (iulie 2021) și a Directorului Departamentului de Dezvoltare (octombrie 2021).
- Aprobarea creșterii capitalului social al **IMPACT Developer & Contractor**, prin aport în numerar, cu un număr cumulat de acțiuni care să nu depășească 775.000.000 de către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor în august 2021.

2021 ASPECTE PRINCIPALE



ALTE ASPECTE

- În anul 2021, **IMPACT** a înființat Departamentul **ESG (Environmental, Social and Governance)**, responsabil de trasarea și implementarea principiilor și obiectivelor de mediu, sociale și de guvernare corporativă, în linie cu valorile asumate de companie în activitatea sa de dezvoltare imobiliară – integritate, transparență, inovație și îndrumare, respect față de mediu și construire sustenabilă, responsabilitate și motivație. Departamentul ESG gestionează aplicarea **Cadrului pentru Obligațiuni Verzi**, în baza căruia **IMPACT** intenționează să emită obligațiuni verzi pentru finanțarea și refinanțarea proiectelor societății, construite folosind tehnologii verzi, sustenabile și care contribuie la obiectivul de mediu al atenuării schimbărilor climatice și la realizarea obiectivelor de dezvoltare durabilă asumate de Organizația Națiunilor Unite.
- În primul plasament privat lansat în data de 3 ianuarie 2022 au fost subscrise 84.231.295 de acțiuni noi cu o valoare de subscriere de 58.961.906,50 lei. Prin urmare, în ianuarie 2022, capitalul social al **IMPACT Developer & Contractor** a fost majorat de la 393.750.000 la 414.807.823,75 lei, noul număr de acțiuni fiind de 1.659.231.295.
- Acțiunile IMPACT sunt introduse începând cu 21 martie 2022 în componența indicilor FTSE Global Micro Cap.



GRUPUL IMPACT PE SCURT

- 31 de ani de leadership, inovație și excelență în real estate
- Încă de la înființarea sa în 1991, **IMPACT Developer & Contractor** s-a impus pe piața imobiliară din România ca o companie inovatoare
- **IMPACT** este primul dezvoltator imobiliar după perioada comunistă, înființat cu 100% capital românesc
- În anul 1996 **IMPACT** a fost cotate la Bursa Română de Valori București, **IMPACT** devenind astfel primul reprezentant al sectorului de dezvoltare imobiliară și construcții listat la Bursă
- În 2006 acțiunile **IMPACT** au promovat la Categoria I a Bursei și din 2015 la categoria Premium



Extindere

la nivel
național



17

ansambluri
rezidențiale



4.500+

de locuințe
construite



+11.500

de locuitori



500k+

mp suprafață
construită

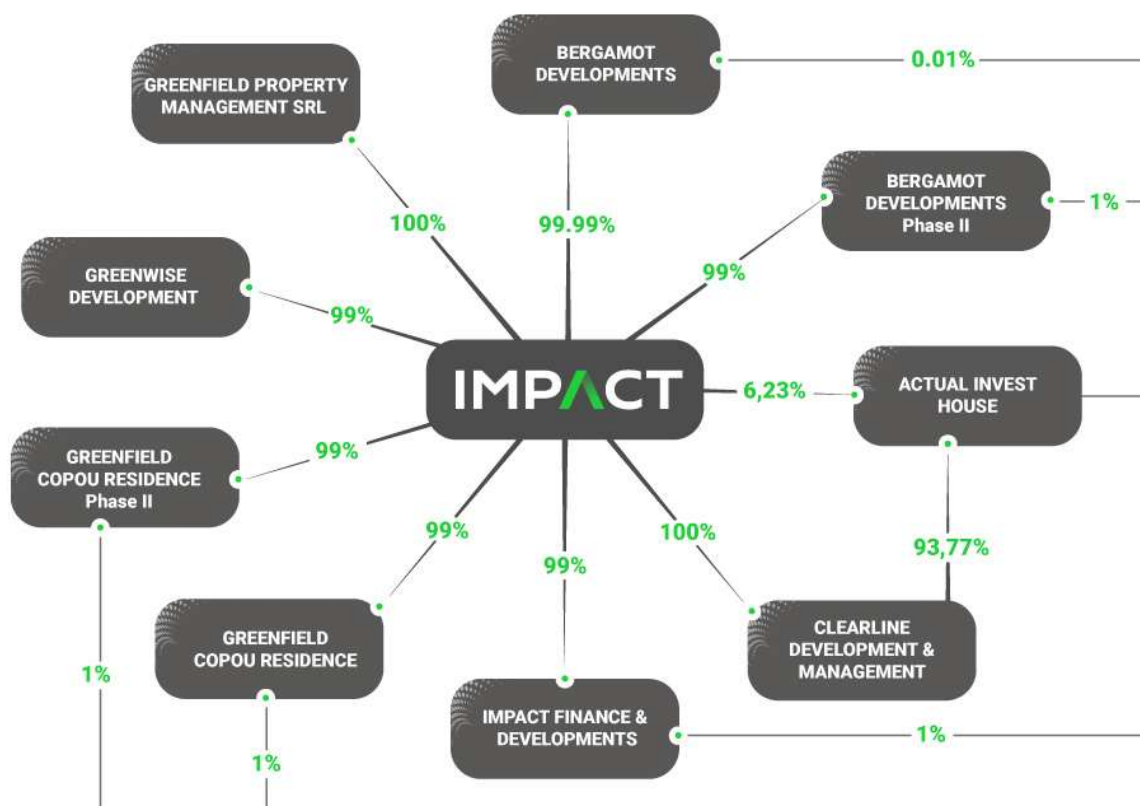


EUR 650+ Mn

valoare
proiecte

GRUPUL IMPACT PE SCURT

Structura Grupului IMPACT la 31 Dec 2021



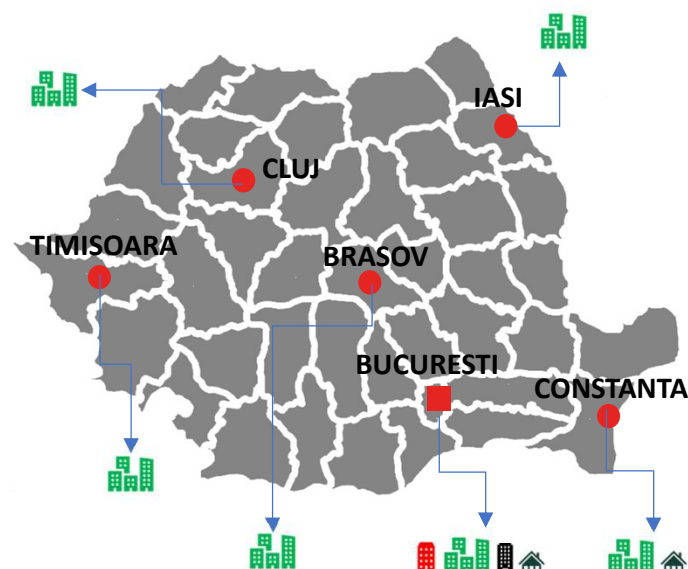
- **IMPACT Developer&Contractor SA**, societatea mamă, în care se dezvoltă proiectele GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE, BOREAL PLUS, LUXURIA CITY CENTER și GREENFIELD WEST
- **Bergamot Developments SRL** și **Bergamot Developments Phase II SRL** au ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și au dezvoltat proiectul LUXURIA EXPOZIȚIEI
- **Greenfield Copou Residence SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, și a fost înființată în decembrie 2019 și dezvoltă proiectul GREENFIELD COPOU RESIDENCE
- **Greenfield Copou Residence Phase II SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în februarie 2021
- **Greenwise Development SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în februarie 2021
- **Actual Invest House SRL**, societatea din cadrul grupului care oferă servicii de administrare pentru proiectele rezidențiale, de retail și comerciale
- **Impact Finance & Developments SRL** are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările rezidențiale. Impact Finance & Developments colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe
- **Greenfield Property Management SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în mai 2021
- **Clearline Development and Management SRL**, o companie de proiect prin care **IMPACT** urma să dezvolte un proiect rezidențial în Cluj-Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală

PORTOFOLIU DE PROIECTE

PREZENȚA PUTERNICĂ ÎN ORAȘE CHEIE

IMPACT s-a angajat să dezvolte comunități sustenabile, cu accent pe dezvoltarea proiectelor rezidențiale accesibile. Aspectele legate de mediu și cele sociale sunt foarte importante pentru **IMPACT** și sunt transpuse în proiectele dezvoltate care sunt planificate pentru a fi VERZI (ex. Certificare BREEAM Excellent, standardul de construcții nZEB aplicabil pentru toate proiectele autorizate începând cu ianuarie 2021), utilizarea surselor de energie regenerabile, cu emisii reduse, mobilitate electrică și umană, zone verzi extinse, parcuri și locuri de joacă.

IMPACT deține un portofoliu de terenuri valoros care susține dezvoltări actuale și viitoare în locații atractive din București, Iași și Constanța. De asemenea, strategia **IMPACT** este de a-și extinde prezența la nivel național în orașe mari precum Timișoara, Cluj, Brașov și de a căuta în mod activ terenuri care să fie potrivite pentru dezvoltarea comunităților sustenabile.



Rezidențial – blocuri de apartamente Rezidențial – case Clădiri de birouri Hoteluri

PROIECTE ÎN DEZVOLTARE PE TERENURILE DEȚINUTE

Construcții începute

- GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE în București
- BOREAL PLUS în Constanța

Construcții estimate să înceapă în 2022 - 2023

- GREENFIELD COPOU RESIDENCE în Iași
- LUXURIA CITY CENTER în București
- GREENFIELD WEST în București

Proiecte care vor fi dezvoltate pe terenurile deținute de IMPACT la 31 Dec. 2021

Proiect	Geo	Total Proiect		În construcție		În pregătire		Construcție	
Nume, Locație, Faze	Oraș	SCT mp	Unități	Unități	Mp	Unități	Mp	Start	Livrare
Greenfield Baneasa Fazele 1,2,3	București	68.953	732	732	68.953			2021	2023
Greenfield Baneasa Fazele 4,5	București	38.404	435	435	38.404			2022	2024
Greenfield Baneasa Fazele 6,7	București	50.346	598			598	50.346	2023	2026
Greenfield Baneasa Fazele 8,9,10	București	228.025	2.485			2.485	228.025	2024	2027
Luxuria City Center	București	80.000	596	-	-	596	80.000	2023	2027
Greenfield West	București	494.040	5.528	-	-	5.528	494.040	2023	2025
Greenfield Copou	Iași	99.044	1.062	-	-	1.062	99.044	2022	2025
Boreal Plus (exclusiv apartamente)	Constanța	63.658	673	341	34.225	332	29.433	2020	2026
Total		1.122.470	12.109	1.508	141.582	10.601	980.888		

Informațiile prezentate în tabelul de mai sus sunt estimări. Estimările pot suferi modificări în funcție de evenimentele viitoare.

În construcție – proiecte cu autorizație de construire; În pregătire – proiecte pentru care terenul este deținut, fără autorizație de construire

SCB reprezintă Suprafața Construită Brută (desfășurată totală) a Proiectului, inclusiv spații comune și fără parcuri

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE



6.839 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	2.580
UNITĂȚI VÂNDUTE¹	2.541
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE²	1.264
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE²	3.083
SCB³ în construcție și pregătire (mp)	414.316
Start construcție	2020
Livrare construcție	2030

¹ – la data de 31 decembrie 2021.

² – **În construcție** se referă la proiecte cu autorizații de construcție. **În pregătire** se referă la proiecte cu teren, fără autorizație de construcție.

³ – SCB se referă la Suprafața Construită Brută a proiectului, excluzând parcarile.



LOCAȚIE UNICĂ

Zona de nord a Bucureștiului (Sectorul 1), încadrat pe două laturi de 900 ha de pădure: Pădurea Băneasa și Pădurea Tunari.



DEZVOLTARE ÎN FAZE

Primele 3 faze au fost finalizate până în 2019. Fazele 4 și 5 urmează să fie dezvoltate până la finalul anului 2030.



MIX ȘI FACILITĂȚI

Existente: transport public, școală privată, parcuri și spații de joacă, restaurant, cabinet medical și supermarket, RATB

În construcție: **GREENFIELD PLAZA BĂNEASA** un centru comunitar cu un strip-mall și un centru de wellness

Viitoare: școală publică, grădiniță publică, opțiuni de ride-sharing.



AUTORIZAȚII

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru mai mult de 3.650 de unități aferente fazelor în construcție sau în dezvoltare, din care:

- pentru 1.264 de unități a fost obținută autorizația de construire și
- pentru 598 de unități a fost inițiată autorizația de construire

Din cele 1.264 de unități cu autorizație de construire, 829 de unități sunt în construcție. În 2021 au fost finalizate 41 de unități.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD PLAZA BĂNEASA



Zona comunitară dedicată pentru **GREENFIELD BĂNEASA**, dar cu un potențial ridicat de a deveni o escală obișnuită pentru nerezidenți, grație ancorelor puternice provenite de la centru comunitar ce include un strip-mall (rețea extinsă de magazine care acoperă nevoile comunității) și un centru de wellness (piscine interioare, piscină exterioară, terenuri de tenis, facilități de squash, sală de spinning dedicată și alte facilități de sport)

Contract pe termen lung cu MEGA IMAGE, una dintre cele mai puternice ancore alimentare, deja securizat

Creșterea valorii proiectului GREENFIELD BĂNEASA prin adăugarea unui centru comunitar. De asemenea, **IMPACT** facilitează dezvoltarea în cadrul proiectului a unei școli publice (prima școală publică într-un complex rezidențial), a unei grădinițe publice, a unei creșe și a unei biserici.

FUNCȚII	DESCRIERE	TEREN
GREENFIELD PLAZA	Office, Comercial, Servicii, SPA	21.496 mp
ȘCOALĂ DE STAT	800 capacitate copii	6.000 mp
GRADINIȚĂ DE STAT	150 capacitate copii	3.620 mp
TERMINAL STB	Linia de capăt a rețelei de transport public din București	1.375 mp
STAȚIE SHUTTLE BUS	Dedicată grădiniței și școlii	250 mp*
CREȘA DE STAT		3.933 mp

*Inclus în suprafața terenului GREENFIELD PLAZA

PORTOFOLIU DE PROIECTE

LUXURIA EXPOZIȚIEI RESIDENCE



630 unități

unități FINALIZATE	630
unități VÂNDUTE ¹	303
SCB ² (mp)	66.400
Start construcție	2018
Livrare construcție	2021

¹ – la data de 31 decembrie 2021

² – SCB se referă la Suprafața Construită Brută a proiectului, excluzând parcurile.



LOCAȚIE PREMIUM

Zona de nord a Bucureștiului (Sectorul 1), între Bd. Kiseleff și Bd. Ion Mihalache – la intersecția dintre Domenii și Expoziției



FACILITĂȚI

Zona de lounge, pentru socializare și relaxare
Recepții disponibile 24/24
Centru de fitness cu echipamente moderne
Parc unic în București, cu grădini tematice
Spații de joacă supravegheate și bine organizate
Parcări exclusiv subterane
Multiple măsuri de securitate



SOLUȚII SUSTENABILE

LUXURIA este primul ansamblu rezidențial proiectat pentru certificarea BREEAM Excellent, fiind conceput încă de la început pentru a se încadra în clasa energetică A în și categoria clădirilor verzi



REPUTAȚIA ZONEI

Zona Expoziției - Domenii este una foarte bine cotate, iar învecinarea cu zona Expoziției constituie un plus. Împreună, formează un areal reprezentativ prin noile centre comerciale și de business nou-înființate, motiv pentru care este la acest moment cea mai dorită zonă rezidențială a Capitalei

PORTOFOLIU DE PROIECTE

BOREAL PLUS CONSTANȚA

691 unități



LOCAȚIE EXCELENTĂ

Zona de nord a Constanței, cu acces rapid la autostradă, centrul orașului, facilități pentru educație (campus și universitate), spitalul Ovidius, aproape de centre comerciale și cu vedere la lacul Siutghiol



REPUTAȚIA ZONEI

Centre comerciale mari precum Tom și Vivo, hipermarketuri, supermarketuri precum Carrefour, Mega Image, Kaufland, Penny Market și Auchan, magazine de proximitate



FACILITĂȚI

Vedere panoramică la lac și la mare
Locuințe bine dimensionate și compartimentate
Finisaje de foarte bună calitate (premium)
Arhitectură și design contemporan
Grădiniță, loc de joacă pentru copii, un mic parc pentru rezidenți



AUTORIZAȚII

Autorizația de construire a fost obținută pentru 359 de unități (341 apartamente și 18 vile)
Procesul pentru autorizația de construire pentru restul de 332 unități a fost început

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD COPOU RESIDENCE

1.062 unități



LOCAȚIE EXCELENTĂ

Amplasat pe Dealul Copou, oferind o priveliște panoramică asupra Grădinii Botanice și orașului. Denumită "plămânu verde al Iașului", zona Copou oferă un cadru natural ideal, care atrage prin liniște și aer curat. Totodată, este o zonă încărcată de istorie și un cartier universitar renumit. Ansamblul se va integra armonios, prin blocuri cu regim mic de înălțime și prin includerea de spații verzi ample



MIX ȘI FACILITĂȚI

GREENFIELD PLAZA COPOU, un centru comunitar cu mall, sală de sport și centru wellness
15.000 mp de spații verzi, asigurând zone de relaxare și spații de joacă pentru copii
Grădiniță și after-school
Centru de fitness



SOLUȚII SUSTENABILE

Proiectul este dezvoltat conform principiilor de sustenabilitate urmărite de certificarea BREEAM Excellent. În același timp, clădirile din cadrul ansamblului vor avea un consum de energie aproape egal cu zero, respectând noul standard în construcția de locuințe, nZEB, ce presupune un design sustenabil, tehnici de economisire a energiei și utilizarea de energie regenerabilă, precum panouri fotovoltaice



AUTORIZAȚII

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) existent
Procesul pentru obținerea autorizației de construire este în desfășurare și se estimează că autorizația de construire va fi obținută în primul trimestru al anului 2022

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD WEST BUCUREȘTI

5.528 unități



LOCAȚIE EXCELENTĂ

Amplasat în zona de vest a Bucureștiului, zona care este în plină expansiune, fiind de interes pentru dezvoltatorii de clădiri de birouri, care continuă să construiască pentru a răspunde cererii multinaționalelor



BRAND DE ÎNCREDERE

GREENFIELD este un brand cunoscut, care se bucură de credibilitate în piață, sporind încrederea noilor cumpărători, indiferent de etapa de construire a proiectului GREENFIELD WEST. Continuând mesajul de brand, noul cartier va crea o comunitate responsabilă față de mediu, interesată de o viață sănătoasă



MIX ȘI FACILITĂȚI

GREENFIELD WEST PLAZA, un centru comunitar cu mall, sală de sport și centru wellness
Locuri de joacă
Depozitare



AUTORIZAȚII

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) existent
Procesul pentru obținerea autorizației de construire a fost început

PORTOFOLIU DE PROIECTE

LUXURIA CITY CENTER

596 unități



LOCAȚIE PREMIUM

Amplasat în Barbu Văcărescu, în apropierea zonei centrale și de afaceri a Bucureștiului, una dintre zonele principale în care au fost dezvoltate proiecte imobiliare în ultimii ani



BRAND DE ÎNCREDERE

Un viitor proiect marca LUXURIA, care va oferi o priveliște spectaculoasă asupra orașului, fiind înconjurat de spații verzi și lacuri. Cu o arhitectură și un concept similare ansamblului Luxuria EXPOZIȚIEI, care a primit recunoaștere internațională, noul proiect își propune să ridice standardul de calitate a locuirii pe segmentul premium



MIX ȘI FACILITĂȚI

Va include un Hotel & Suits de 5*
Zona comercială de aproximativ 8.000 mp construiți

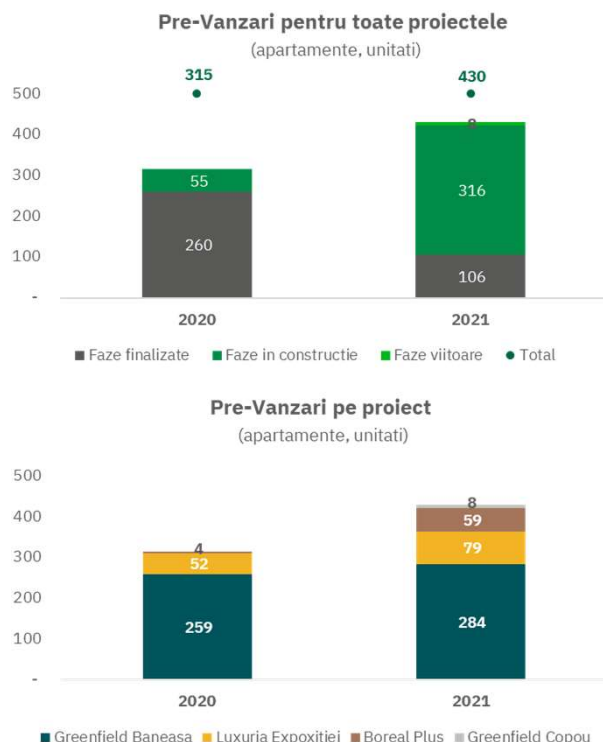


AUTORIZAȚII

Începerea procesului pentru obținerea autorizației de construire este planificat

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021

PRE-VÂNZĂRI PENTRU ANUL 2021

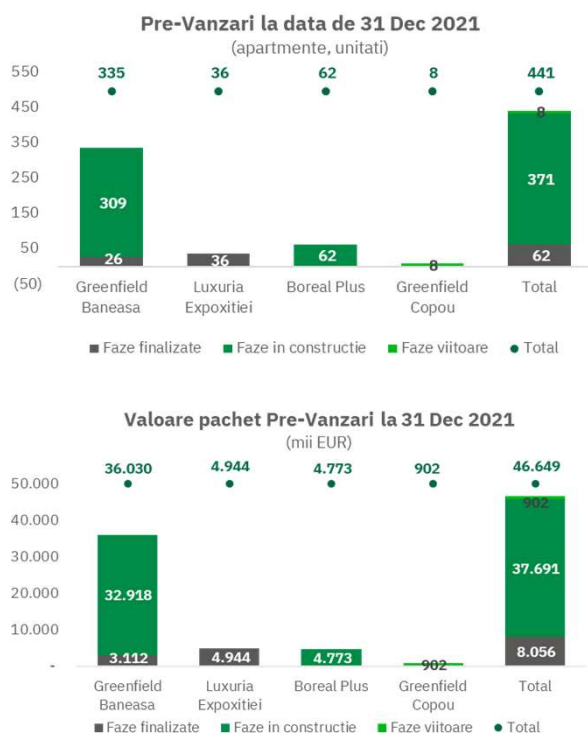


Pre-vânzările realizate în anul 2021 au fost cu 37% mai mari decât cele realizate în 2020, și anume 430 apartamente pre-vândute în 2021 (34.652 mp suprafață construită vandabilă) comparativ cu 315 apartamente pre-vândute în 2020 (26.754 mp suprafață construită vandabilă).

Creșterea pre-vânzărilor s-a datorat proiectelor în dezvoltare care au reprezentat 75% din apartamentele pre-vândute în 2021 (17% în 2020), în contextul în care **IMPACT** a vândut aproape integral dezvoltările finalizate și a început un nou ciclu de dezvoltare.

Pre-vânzările se referă la contracte de pre-vânzare și rezervări și sunt transformate în venituri în momentul vânzării apartamentelor, când apartamentele sunt livrate clienților și sunt încheiate contracte de vânzare-cumpărare.

PRE-VÂNZĂRI LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2021



La data de 31 decembrie 2021, **IMPACT** are semnate contracte de pre-vânzare și rezervări pentru 441 de apartamente cu o suprafață construită vandabilă de 33.526 mp și o valoare de vânzare a pachetului de EUR 46,65 milioane (ex. valoarea parcarilor aferente apartamentelor inclusă în valoarea pachetului).

Din acestea, 86% sunt aferente proiectelor în dezvoltare (379 apartamente, EUR 38,6 milioane valoare pachet) și 14% sunt aferente proiectelor finalizate (62 apartamente, EUR 8,05 milioane valoare pachet).

Se estimează că pre-vânzările existente la 31 decembrie 2021 vor fi transformate în venituri în perioada 2022 – 2024, pe măsură ce fazele aferente proiectelor sunt finalizate.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021

VÂNZĂRI PENTRU ANUL 2021



Vânzările înregistrate și recunoscute ca venituri în anul 2021 reflecta noul ciclu de dezvoltare al proiectelor **IMPACT**. Astfel, proiectele în dezvoltare vor contribui la venituri pe măsură ce acestea sunt finalizate și contractele de vânzare-cumpărare sunt încheiate.

2021: 183 unități, din care 179 de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și LUXURIA EXPOZIȚIEI (16.582 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente), 1 vilă în BOREAL PLUS și 3 unități în proiecte anterioare. De asemenea, au mai fost vândute 81 de locuri de parcare.

2020: 368 apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și LUXURIA EXPOZIȚIEI (30.864 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente). De asemenea, au mai fost vândute 16 locuri de parcare.

APARTAMENTE CONTRACTATE LA 31 DECEMBRIE 2021

Faze finalizate 2007 - 2021 la 31 Dec 2021

Proiect	Total Apartamente	Vanzari & Pre-Vanzari		De vanzare
	unitati	unitati	%	
Greenfield Baneasa	2.589	2.572	99,3%	17
Luxuria Expozitiei*	630	339	53,8%	291
Boreal Plus**	18	1	5,6%	17
Total	3.237	2.912	90,0%	325

* 130 apartamente pentru care construcția și recepția cu autoritățile au fost finalizate în 2021, dezmembrarea / intabularea apartamentelor este în curs și se estimează finalizarea procesului în februarie 2022

** 18 vile finalizate și intabulate în octombrie 2021

Faze în construcție la 31 Dec 2021

Proiect	Total Apartamente	Pre-Vanzari		De vanzare
	unitati	unitati	%	
Construcția începută*	829	309	37,3%	520
Construcția va începe**	435	-	0,0%	435
Greenfield Baneasa	1.264	309	24,4%	955
Construcția începută*	209	62	29,7%	147
Construcția va începe**	132	-	0,0%	132
Boreal Plus	341	62	18,2%	279
Construcția începută	1.038	371	35,7%	667
Construcția va începe	567	-	0,0%	567
Total	1.605	371	23,1%	1.234

* Autorizația de construire obținută și în construcție la 31 decembrie 2021

** Autorizația de construire obținută și construcția estimată să înceapă în 2022/2023

La 31 decembrie 2021, 90% din fazele finalizate în perioada 2007-2021 au fost contractate, luând în considerare atât vânzările cât și pre-vânzările, unitățile finalizate pentru GREENFIELD BĂNEASA, produsul adresat segmentului mediu al pieței rezidențiale, erau vândute în proporție de 99% la data de 31 decembrie 2021.

La data de 31 decembrie 2021, **IMPACT** avea 1.605 unități în construcție, din care pentru 1.038 de unități construcția era începută și pentru 567 de unități se preconizează că procesul de construcție să înceapă în 2022/2023.

Aproximativ 36% din unitățile în construcție pentru care construcția era în desfășurare erau pre-vândute la 31 decembrie 2021. Pe proiect, erau pre-vândute 37,3% din unități pentru GREENFIELD BĂNEASA și 29,7% din unități pentru BOREAL PLUS.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021

TERENURI ÎN PROPRIETATE LA 31 DECEMBRIE 2021

Locație	Oraș	Proiect	Suprafață (ha)	IFRS val. contabilă (LEIm)	IFRS val. contabilă (LEIm)	Valoare EPRA (LEIm)	Valoare EPRA (EURm)
Baneasa	Bucuresti	Greenfield Baneasa	39.2	329.3	66.6	406.5	82.2
Blvd. Timisoara - Ghencea	Bucuresti	Greenfield West	25.9	128.2	25.9	128.2	25.9
Barbu Vacarescu	Bucuresti	Luxuria City Center	2.5	163.5	33.1	163.5	33.1
Zenit	Constanta	Boreal Plus	4.1	9.0	1.8	35.0	7.1
Iasi	Iasi	Greenfield Copou	5.0	37.6	7.6	42.3	8.5
Oradea	Oradea	Lotus	2.9	3.1	0.6	3.1	0.6
Blvd. Expozitiei	Bucuresti	Luxuria Expozitiei	0.7	13.6	2.7	13.6	2.7
Altele	Neptun, Voluntari	n.a.	9.0	5.5	1.1	5.5	1.1
Total			89.4	689.8	139.4	797.7	161.2

Nota 1: Valoarea EPRA considerata pentru terenuri reprezinta valoarea de piata la 31 decembrie 2021 conform reevaluarilor realizate de Colliers Valuation and Advisory (valoarea de investitie si metoda comparatiei de piata acolo unde valoarea de investitie nu a fost determinata)

Nota 2: 0,59 ha pentru Luxuria EXPOZIȚIEI se refera la 130 de apartamente pentru care constructia era finalizata si pentru care dezmembrarea se va face dupa 31 decembrie 2021

Nota 3: 12,45 ha reprezinta infrastructura pentru proiectele deja dezvoltate, dintre care 7,8 ha pentru Greenfield BĂNEASA, 0,11 ha pentru Luxuria EXPOZIȚIEI si 4,54 ha pentru alte proiecte (Voluntari in special). Acestea au fost luate in considerare la valoarea contabila pentru calculul EPRA

Nota 4: Rata de schimb utilizata pentru a transforma sumele din RON in EUR - 4,9481 RON/EUR

La 31 decembrie 2021, **IMPACT** avea în proprietate 89,4 ha de teren cu o valoare contabilă de RON 690 milioane (17% mai mare față de 31 decembrie 2020), teren pe care vor fi dezvoltate noi proiecte și infrastructură. Din acesta, aproximativ 73.5 ha reprezintă portofoliul de terenuri unde se vor dezvolta noile proiecte.

Comparativ cu 31 decembrie 2020, cu excepția achiziției unui teren de 2.6 ha în Iași unde este dezvoltat proiectul GREENFIELD COPOU și 0,99 ha incluse în dezmembrările apartamentelor finalizate în 2021, nu au fost modificări importante pentru terenurile în proprietatea **IMPACT**.

Valoarea EPRA a fost estimată pe baza reevaluarilor Colliers Valuation and Advisory de la 31 decembrie 2021 (valoarea de investiție și metoda comparației de piață acolo unde valoarea de investiție nu a fost determinată).

Valoarea EPRA a terenurilor estimată la 31 decembrie 2021 a fost de RON 797.7 milioane, cu 16% mai mare decât valoarea contabilă IFRS la aceeași dată și cu 23% mai mare decât valoarea EPRA a terenurilor estimată la 31 decembrie 2020 (metoda comparației de piață).

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021

ACTIVITATEA DE DEZVOLTARE

În anul 2021, activitatea **IMPACT** a fost concentrată atât pe dezvoltarea proiectelor care sunt în prezent în construcție cât și pe procesul de obținere a autorizațiilor necesare pentru dezvoltările a căror construcție este estimată să înceapă în 2022-2023, proiecte dezvoltate pe terenurile deținute.

În construcție în 2021 erau faze ale proiectului **GREENFIELD BĂNEASA** și **BOREAL PLUS** (cu autorizație de construire obținută).

Procesul de obținere a autorizațiilor a fost început pentru faze viitoare ale proiectelor **GREENFIELD BĂNEASA**, **GREENFIELD COPOU**, **LUXURIA CITY CENTER** și **GREENFIELD WEST**.

Proiectele sunt planificate și dezvoltate în mai multe faze și etape care se pot întinde pe mai mult de 3-10 ani (inclusiv autorizarea, începerea lucrărilor de construcție), în funcție de dimensiunea proiectului.

În 2021, **IMPACT** a finalizat construcția pentru 189 de apartamente:

- Ultima etapa continuând 130 de apartamente din proiectul **LUXURIA EXPOZIȚIEI**
- 41 de apartamente noi din proiectului **GREENFIELD BĂNEASA**
- 18 vile în proiectul **BOREAL PLUS** Constanța.

ASPECTE JURIDICE

IMPACT este implicat în câteva procese, cele semnificative fiind prezentate mai jos.

➤ Litigiul privind terenul din Bd. Barbu Văcărescu

În 2017, **IMPACT D&C** a inițiat un litigiu împotriva Cefin Real Estate Dezvoltare BV S.R.L. („Cefin”) având ca obiect ieșirea din indiviziune (partaj judiciar) cu privire la terenul în suprafață de 78.970 mp din București, bvd. Barbu Văcărescu, deținut de **IMPACT D&C** împreună cu Cefin Real Estate Dezvoltare BV S.R.L.

În data de 30 Septembrie 2021, Judecătoria Sectorului 2 București a pronunțat Hotărârea nr.9923, prin care a dispus următoarele:

- a) Atribuirea către **IMPACT D&C** a unei suprafețe de teren de 25.424 mp - lotul din partea de Nord;
- b) Atribuirea către Cefin a unei suprafețe de teren de 50.848 mp - lotul central și lotul din Sud;
- c) Obligarea **IMPACT D&C** la plata către Cefin a unei sume în cuantum de 1.418.540,64 EUR, în termen de 6 luni de la data rămânării definitive a hotărârii;

- d) Obligarea Cefin la plata către **IMPACT D&C** a sumei de 3.708.054,53 RON, cu titlu de cheltuieli de judecată (2/3 din taxa de timbru și onorarii de avocat).

Cefin a formulat apel împotriva Sentinței nr. 9923 pronunțată în data de 30.09.2021 de Judecătoria Sectorul 2. Nu s-a stabilit primul termen în apel. Cefin critică soluția primei instanțe, întrucât ar fi dispus ieșirea din indiviziune, fără să dispună, în prealabil, avizarea raportului de expertiză în specialitatea topografie de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară competent și nu solicită schimbarea Sentinței.

➤ Litigiul privind terenul din Bd. Prelungirea Ghencea

În dosarul nr. 5737/3/2018 inițiat de **IMPACT D&C** având ca obiect acțiunea în constatare împotriva Statului Român și Primăria Municipiului București privind terenul din Prelungirea Ghencea 402-412 („Terenul Ghencea”), Societatea a obținut hotărâri favorabile pronunțate de Tribunalul București și Curtea de Apel București.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021

ASPECTE JURIDICE

➤ Litigiul privind terenul din Bd. Prelungirea Ghencea – cont.

Astfel, prin Hotărârea nr. 2651, Tribunalul București a constatat că **IMPACT** are un drept de proprietate asupra Terenului Ghencea, iar prin Decizia nr. 1246 din 06.10.2020, Curtea de Apel a respins apelurile formulate de părțile adverse și a menținut Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului București ca temeinică și legală. Decizia nr. 1246 din 06.10.2020 a Curții de Apel București va putea fi atacată cu recurs în termen de 30 de zile de la comunicare.

Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019 a fost comunicată către **IMPACT** în data de 04 octombrie 2021.

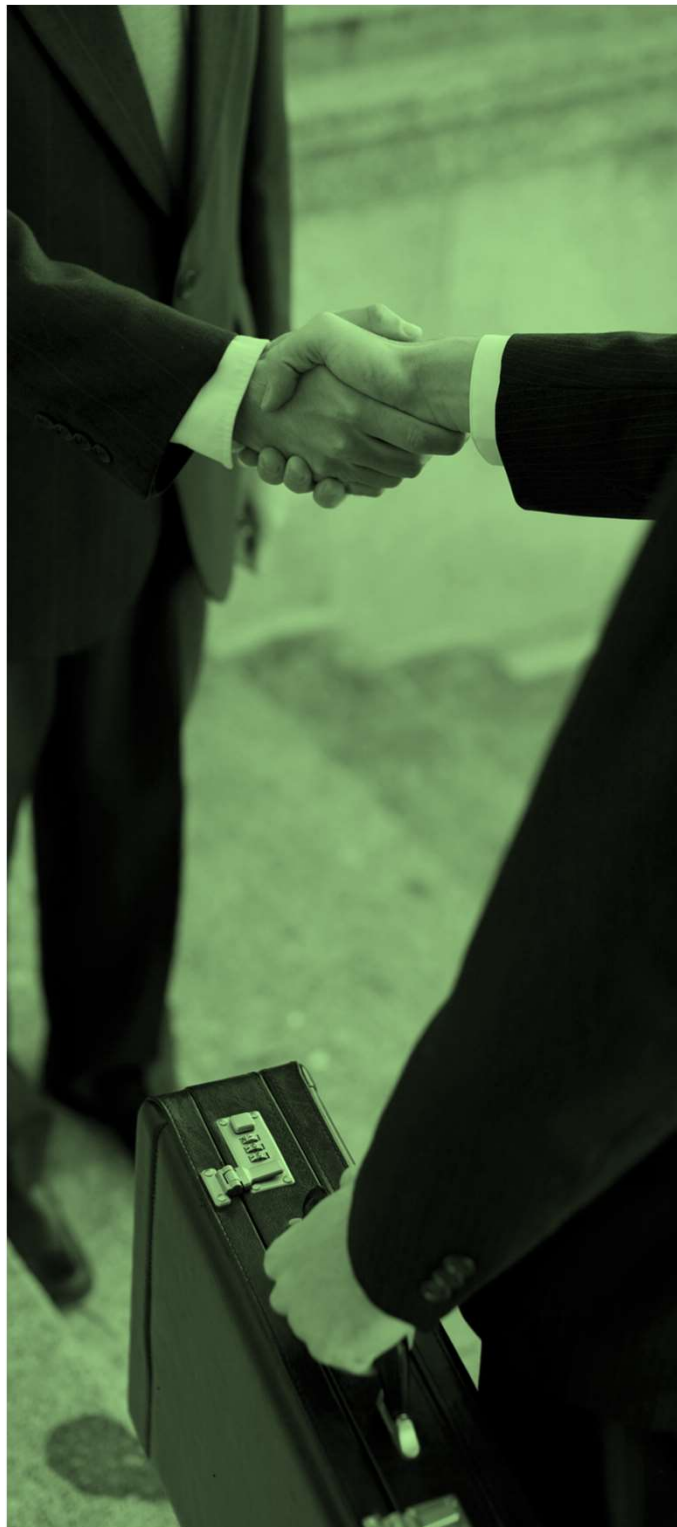
Statul Român a formulat recurs. Recursul va fi soluționat de ICCJ.

➤ Litigiul inițiat de “Asociația Locuitorilor Cartier Greenfield”

În cadrul dosarului nr. 5856/3/2021 înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, **IMPACT** a fost citată în calitate de Pârât.

Dosarul a fost inițiat de “Asociația Locuitorilor Cartier Greenfield” și a avut ca obiect suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/18.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Alea Teișani- Drumul Pădurea Neagră nr. 56-64, suspendarea și anularea Autorizațiilor de Construire nr. 434/35/P/2020 și nr. 435/36/P/2020, anularea unor avize premergătoare, desființare lucrări. Cererea de chemare în judecată a fost inițial formulată în contradictoriu cu Municipiul București, CGMB, Primarul Sectorului 1 București, Agenția pentru protecția Mediului București și IMPACT Developer&Contractor SA.

La data prezentă, acest litigiu este încheiat.



ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2021

ASPECTE JURIDICE

➤ Litigiile inițiate de IMPACT referitoare la proiectul rezidențial Lomb din Cluj-Napoca

IMPACT și o societate deținută 100% de acesta (Clearline Development & Management SRL – „Clearline”) sunt implicate în două litigii împotriva Municipiului Cluj-Napoca, în legătură cu un contract de asociere încheiat în 2007 pentru dezvoltarea proiectului rezidențial Lomb în Cluj-Napoca.

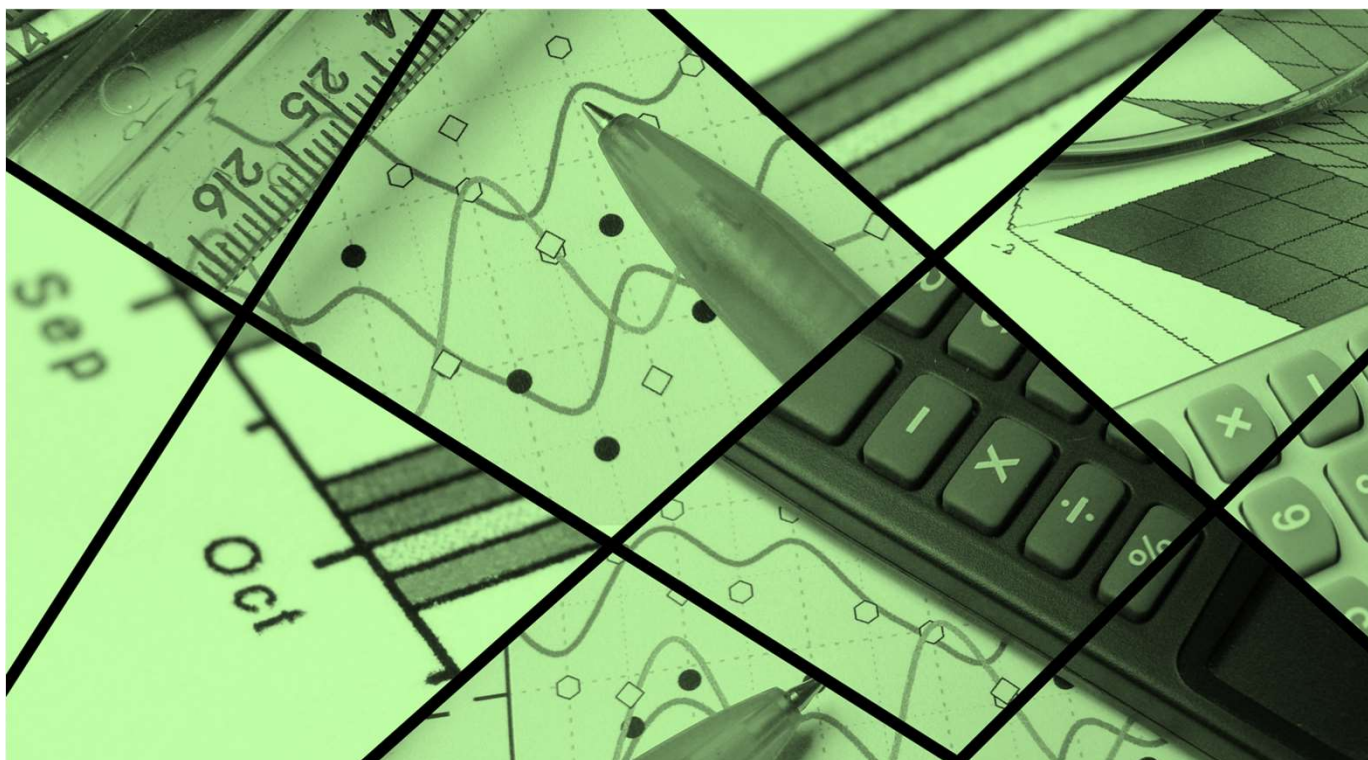
În ambele litigii **IMPACT** și respectiv Clearline solicită recuperarea de la Municipiul Cluj-Napoca a unor sume de bani investite în scopul realizării proiectului imobiliar.

În cadrul dosarului 79/1285/2012 **IMPACT** a solicitat recuperarea sumei de 4.786.324 lei debit principal plus penalități de 2,238,738 lei. Cererea de chemare în judecată a fost respinsă de către Tribunalul Cluj, iar dosarul se află în etapa apelului, în fața Curții de Apel Cluj.

Următorul termen acordat în acest dosar este 01 februarie 2022, dată până la care trebuie depus raportul de expertiză contabilă administrat în dosar.

Litigiul inițiat de Clearline, prin care a solicitat recuperarea sumei de aprox. 17 milioane lei se află în fața Tribunalului specializat Argeș, în prima fază procesuală, în etapa administrării probelor.

Următorul termen acordat în acest dosar este 20 ianuarie 2022. Clearline a depus cerere de majorare a cuantumului obiectului cererii de chemare în judecată la suma de 24.532.741,65 LEI (TVA inclus) cu titlu de prejudiciu cauzat lui Clearline (Lomb) de către pârâte rezultat din executarea proiectului „Cartierul Dealul Lomb”, la care se adaugă dobânda legală penalizatoare calculată până la data de 01.04.2021 în cuantum total de 13.862.967,16 lei. Suma majorată a rezultat în urma administrării probei cu expertiză contabilă.



UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)

În 2021 am fost implicați activ în mai multe proiecte de responsabilitate socială, în domenii diverse:

EDUCAȚIE

Consiliul General al Municipiului București a aprobat proiectul pentru **școală și grădiniță publică** în cadrul GREENFIELD BĂNEASA. **IMPACT** a donat către Primăria Municipiului București un teren cu o suprafață de 9.620 mp, împreună cu proiectul de construire a unei școli și a unei grădinițe publice în cartierul GREENFIELD BĂNEASA, cu scopul de a asigura acces facil la Școlarizarea copiilor care locuiesc în zona de nord a capitalei. Valoarea totală a terenului și a proiectului se ridică la **1,75 mil. Eur**. Proiectul are termen de finalizare 24 de luni și presupune un centru educațional complet – școală, grădiniță, sală de sport, bibliotecă, ateliere de arte/muzica, alei pietonale, spații verzi, spații de joacă, locuri de parcare și tot ce este necesar pentru un centru educațional ultramodern. Suplimentar un teren de 3.933 mp a fost donat pentru creșă publică.

Considerăm că un viitor verde poate fi asigurat prin conștientizarea la nivel colectiv a necesității implementării standardelor de sustenabilitate. De aceea, **IMPACT** a fost prezentă la conferința dedicată sustenabilității, organizată de către Business Review, unde a discutat despre construirea de ansambluri rezidențiale sustenabile, la standarde BREEAM Excellent și nZEB. Totodată, **IMPACT** a fost partener în cadrul conferinței **“Non-Financial Sustainability Reporting – ESG 2021”** organizată de Govnet și a publicat o serie de articole în presa despre beneficiile locuințelor construite la standarde BREEAM Excellent și nZEB.

TRANSPORT PUBLIC

Începând cu anul acesta, a fost introdusă a doua linie STB către cartierul **GREENFIELD BĂNEASA**, linia 203.

În același timp, conform planului de urbanism aprobat pentru **GREENFIELD BĂNEASA**, **IMPACT** a pus la dispoziție municipalității, cu titlu gratuit, în apropierea școlii și a grădiniței, terenuri destinate unui modern terminal **STB** și unor diverse funcțiuni publice. Pentru execuția acestor funcțiuni și elementelor de infrastructură, **IMPACT** a alocat un buget de peste **3 mil. Eur** (fără TVA).

GRIJA FAȚĂ DE MEDIU

IMPACT a sponsorizat Marea Curățenie, evenimentul organizat anual de către locuitorii din GREENFIELD BĂNEASA. Aflat la a treia ediție, la evenimentul de anul acesta au participat **210** oameni care au curățat **80 ha** de pădure și au strâns aproximativ **2 tone** de gunoi.

Având în vedere angajamentul ferm cu privire la reducerea impactului asupra mediului, **IMPACT** a luat decizia de a înlocui actuala flotă de autovehicule "tradiționale" (cu motoare cu ardere internă) cu una formată din automobile electrice. Specialiștii departamentului ESG au calculat că doar prin înlocuirea flotei actuale de automobile, **IMPACT** contribuie la reducerea emisiilor de carbon cu circa **125 de tone** în următorii 5 ani.

UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)

IMPLICARE ÎN COMUNITATE

IMPACT a susținut **festivalul Romanian Creative Week** din Iași, primul mare eveniment cu public organizat anul acesta în România. În cadrul festivalului, comunitatea ieșeană a putut participa la concerte, festivaluri de moda, film, arte vizuale și arhitectură, precum și concursuri, târguri, expoziții, conferințe, workshop-uri și petreceri, în perioada 02.06.2021 - 06.06.2021.

Cu ocazia zilei de 1 iunie, **IMPACT** a organizat un **concurs** în rândul copiilor din GREENFIELD BĂNEASA. Participanții au pregătit și distribuit în social media un filmuleț cu tema "**Copilăria în Greenfield**". Cei trei câștigători ai concursului au fost recompensați cu câte un voucher pentru achiziția de articole sportive.

Suntem preocupați de calitatea vieții în comunitățile dezvoltate, motiv pentru care le cerem periodic feedback rezidenților astfel încât să le oferim un mediu de viață cât mai plăcut. Anul acesta am efectuat un **studiu** pe 619 bucureșteni, împărțit în locuitori din diverse cartiere și rezidenți GREENFIELD BĂNEASA, pentru a vedea perspectivele privind calitatea vieții pe durata pandemiei și aspectele care contribuie la bunăstarea locuitorilor. Studiul arată că în perioada pandemiei, rezidenții GREENFIELD BĂNEASA au considerat că principalele avantaje ale cartierului sunt: posibilitatea de a ieși la aer curat, liniștea, stilul de viață și comunicarea cu vecinii. Datorită poziționării cartierului, rezidenții s-au simțit mai puțin expuși riscurilor COVID-19, mai puțin limitați ca opțiuni de a ieși la aer curat și mai puțin plictisiți. Alături de aceste beneficii, calitatea locuinței, împreună cu spațiul verde exterior, inclusiv priveliștea din locuință, au reprezentat cel mai important criteriu locativ pentru o treime din locuitorii cartierului GREENFIELD BĂNEASA.

[Studiul este disponibil pe site-ul companiei.](#)

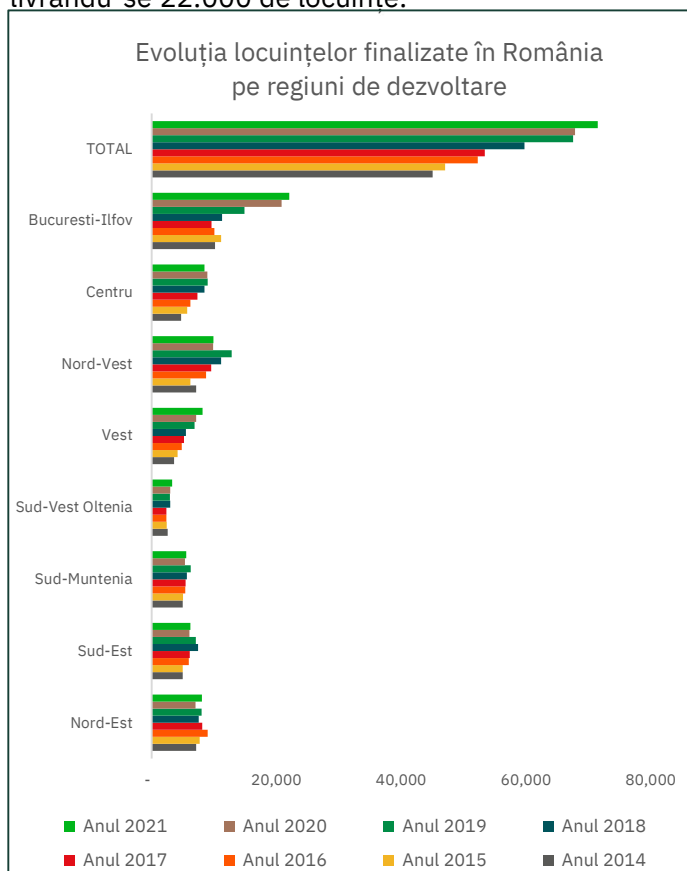


PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

2021 - al doilea an marcat de pandemie înregistrează un nou record de livrări și tranzacții imobiliare

OFERTA

La nivel național, în 2021, dezvoltatorii au livrat 71.420 de locuințe, în creștere cu 5% față de anul 2020, regiunea Nord-Est înregistrând cea mai mare creștere, de +15%. Regiunea București – Ilfov și-a redus simțitor creșterea anuală, de la 40% la 6% livrându-se 22.000 de locuințe.



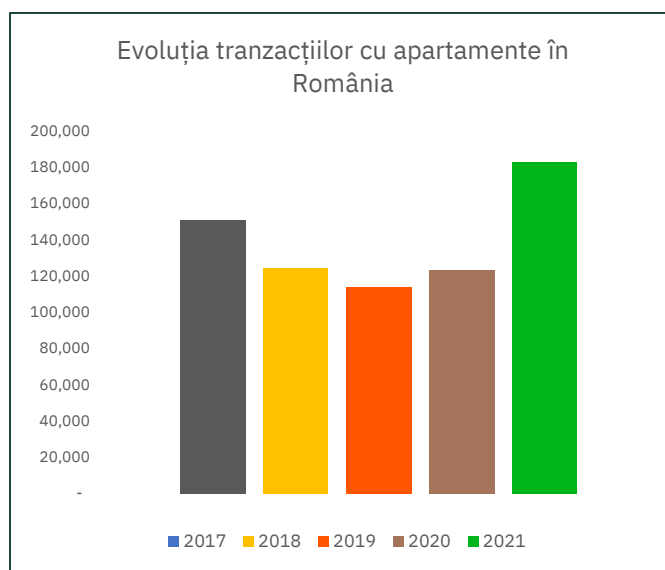
Sursa date: INS, centralizate și prelucrate de IMPACT

Potrivit datelor furnizate de INS, chiar dacă 2021 a fost al doilea an de pandemie, unul în care efectele asupra economiei au început din plin să se resimtă, la nivel național, a fost al al optulea an la rând când dezvoltatorii au construit tot mai multe case și apartamente. Creșterea numărului dezvoltatorilor, apetitul tot mai mare pentru locuințe noi și lucratul de acasă au dus piața rezidențială, pentru al treilea an consecutiv, peste pragul de 65.000 de unități livrate.

CEREREA

Anul 2021 a marcat un nou record pe piața rezidențială din România, după ce peste 183.000 de apartamente în valoare de peste 12 miliarde de euro au fost tranzacționate, cel mai ridicat nivel din ultimii cinci ani. Astfel, vânzările rezidențiale din 2021 au marcat o creștere de 50% față de anul precedent.

Ultimul record data din 2017, anul în care s-au tranzacționat peste 150.000 de apartamente. Din totalul apartamentelor vândute anul trecut, 52.004 de unități, adică 28%, au fost tranzacționate doar în București, potrivit datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).



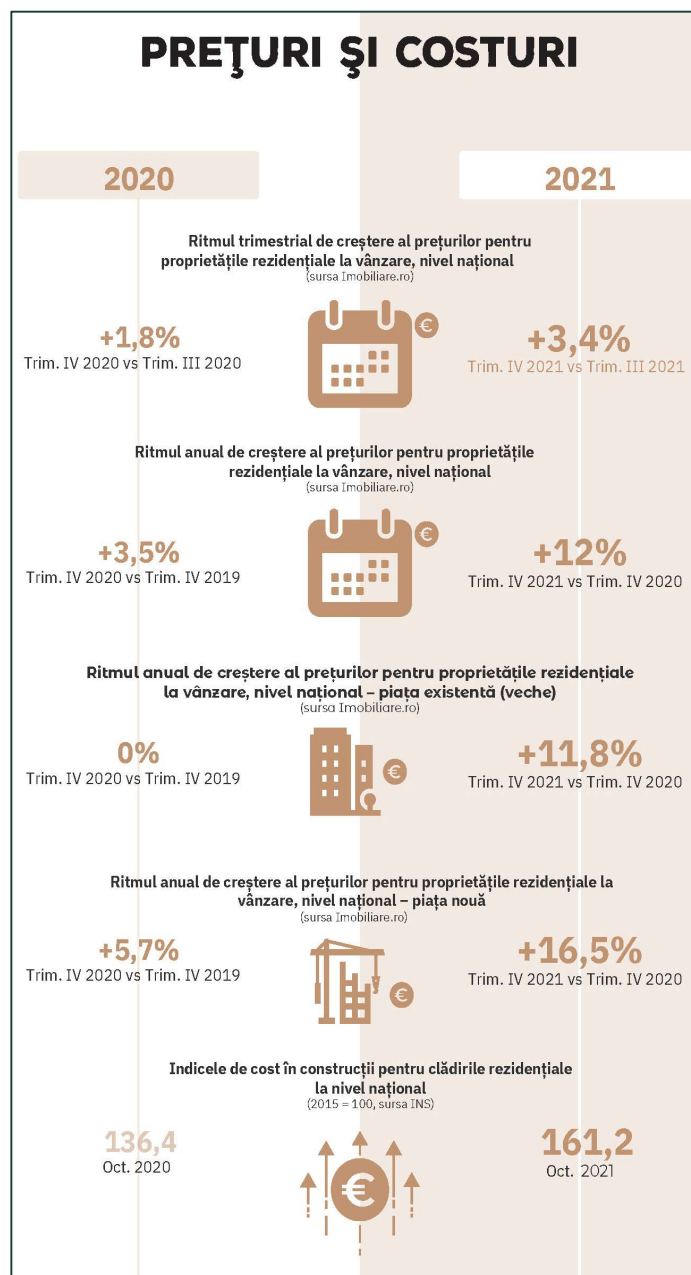
Sursa date: ANCPPI, centralizate și prelucrate de IMPACT

Pentru București, cea mai activă lună de tranzacționare în 2021 a fost luna decembrie, când s-au înregistrat 5.792 de tranzacții.

Rezultatele record înregistrate în 2021 au fost susținute de accesul facil la credite, creșterile salariale, în ciuda majorărilor de prețuri determinate de creșterea susținută a prețurilor pentru materialele de construcții.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare, cele mai recente date oficiale publicate de Eurostat menționează pentru al treilea trimestru al anului trecut, o creștere anuală de 9.2% pentru locuințele din UE. În același timp, statisticile pentru România arată o creștere de 5.9% pentru aceeași perioadă, sub creșterea europeană.

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

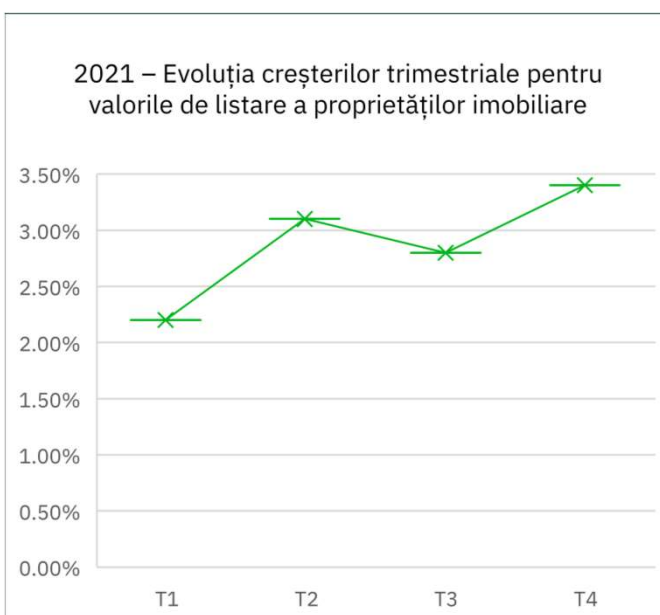


Sursa: Raport Piața Rezidențială T4 2021
– Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

Conform raportului “Piața imobiliară rezidențială – Trimestrul IV 2021” realizat de *analizeimobiliare.ro*, creșterea anuală a prețurilor cerute pentru proprietățile disponibile la vânzare, la nivel național, în T4-2021 a fost de 12%, în comparație cu T4-2020, când s-a înregistrat o creștere anuală modestă, de numai 3.5%.

Pentru proprietățile rezidențiale noi, creșterea consemnată a fost și mai mare, de 16,5%.

Datorită menținerii cererii de locuințe la un nivel ridicat, în ciuda situației pandemice, piața rezidențială din România și-a continuat trendul ascendent pe tot parcursul anului trecut. Conform *imobiliare.ro*, în trimestrul al patrulea, valorile de listare a proprietăților rezidențiale au înregistrat o creștere cu 3.4% față de trimestrul anterior, cea mai mare din tot anul.



Sursa: Raport Piața Rezidențială T4 2021
– Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

Trendul crescător al prețurilor se va menține poate chiar cu un ritm mai accelerat decât până acum, dacă ținem cont de criza materialelor de construcție începută anul trecut, de inflația accentuată, dar și de reglementările în materie de construire (obligativitatea nZEB, de exemplu) care presupun investiții suplimentare, costuri mai mari, deci prețuri de vânzare mai mari.

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

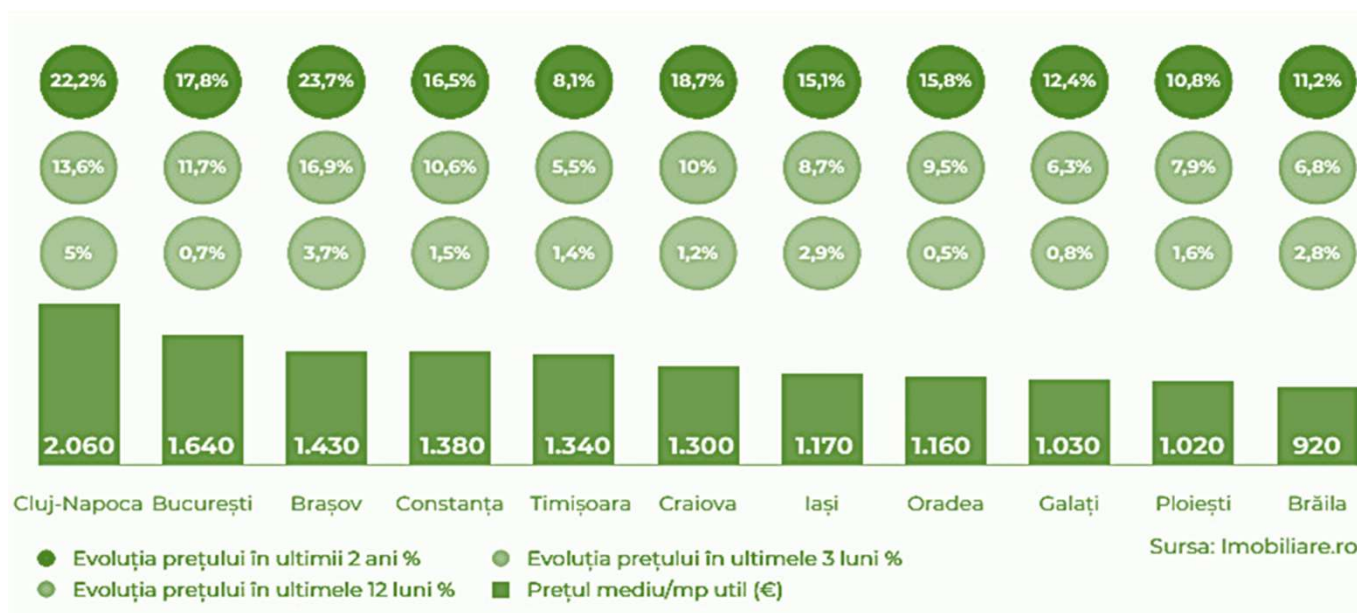
EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN 2021 ÎN MARILE ORAȘE

Practic anul 2021 a marcat pentru toate cele 11 orașe mari ale țării, monitorizate de *imobiliare.ro*, creșteri anuale ale prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale, situate între 5,5% și 16,9%.

De menționat că niciun trimestru nu a semnalat scăderi.

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, prețurile solicitate de vânzători pe platforma *imobiliare.ro* au înregistrat doar majorări. Cel mai semnificativ avans a avut loc în Brașov (+16,9%), marje de creștere de două cifre fiind consemnate și în Cluj-Napoca (+13,6%), București (+11,7%), Constanța (+10,6%) și respectiv, Craiova (+10%). Pe următoarele locuri în topul scumpirilor se află Oradea (+9,5%), Iași (+8,7%), Ploiești (+7,9%), Brăila (+6,8%), Galați (+6,3%) și, respectiv, Timișoara (+5,5%).

Comparativ cu doi ani în urmă, cea mai mare diferență de preț, respectiv +23,7%, poate fi observată în Brașov, în vreme ce Cluj-Napoca se situează pe poziția secundă în clasament, cu 22,2%, iar Capitala ocupă poziția a patra, cu +17,8%, după Craiova (+18,7%).



Piața rezidențială din România și mai cu seamă cea din marile orașe ale țării, are loc de creștere semnificativă și, după ce se va încheia conflictul din Ucraina, poate reveni rapid. Atâta vreme cât nevoia de locuire rămâne la un nivel foarte ridicat (înregistram în continuare un număr mare de persoane pe unitatea locativă, România fiind țara europeană cu cel mai ridicat procent al supra-aglomerării, de trei ori mai mare decât media Uniunii Europene), atâta vreme cât anumite facilități fiscale rămân în vigoare (valoarea pentru care se aplica TVA de 5%), cât se mențin facilitățile de creditare (creditele imobiliare garantate de stat), există premise pentru o revenire și o evoluție pozitivă rapidă.

DIRECȚII STRATEGICE

DEZVOLTAREA DE COMUNITĂȚI SUSTENABILE



EXPANSIUNE LA NIVEL NAȚIONAL & DIVERSIFICARE A PORTOFOLIULUI

- Abordare aliniată la cerințele pieței
- Focus pe proiecte rezidențiale accesibile și dezvoltare de comunități
- Continuarea dezvoltărilor în orașele în care IMPACT operează: București, Iași, Constanța
- Expansiune geografică în marile orașe mari precum Timișoara, Brașov, Cluj
- Portofoliu diversificat care să includă proiecte rezidențiale, de retail, office și comerciale
- Suprafețe mari de teren (10-50 ha) în zone cu cerere ridicată
- Completarea portofoliului cu proiecte premium
- Servicii de calitate pentru administrarea proprietăților, cu un grad crescut de automatizare și digitalizare pentru o creștere a eficienței
- Minimizarea ciclurilor de producție și respectiv de vânzare al imobilelor construite, în vederea maximizării profitabilității capitalului investit și minimizarea termenelor de recuperare a investiției
- Identificarea și analiza de noi oportunități de investiții care să corespundă modelelor create de **IMPACT**

FOCUS PE SUSTENABILITATE

- Dezvoltări de ultimă generație
- Lider în ceea ce privește practicile de sustenabilitate și construirea de comunități “VERZI”
- Primul proiect rezidențial cu certificare BREEAM Excellent și angajament pentru certificarea tuturor proiectelor
- Standardul de construcție nZEB aplicabil tuturor proiectelor cu autorizație obținută din ianuarie 2021
- Utilizarea surselor de energie regenerabilă, cu emisii scăzute, a mobilității electrice și a mobilității acționate de oameni, integrarea în proiecte a spațiilor verzi extinse, a parcurilor și locurilor de joacă
- Asumarea celor mai bune practici ESG

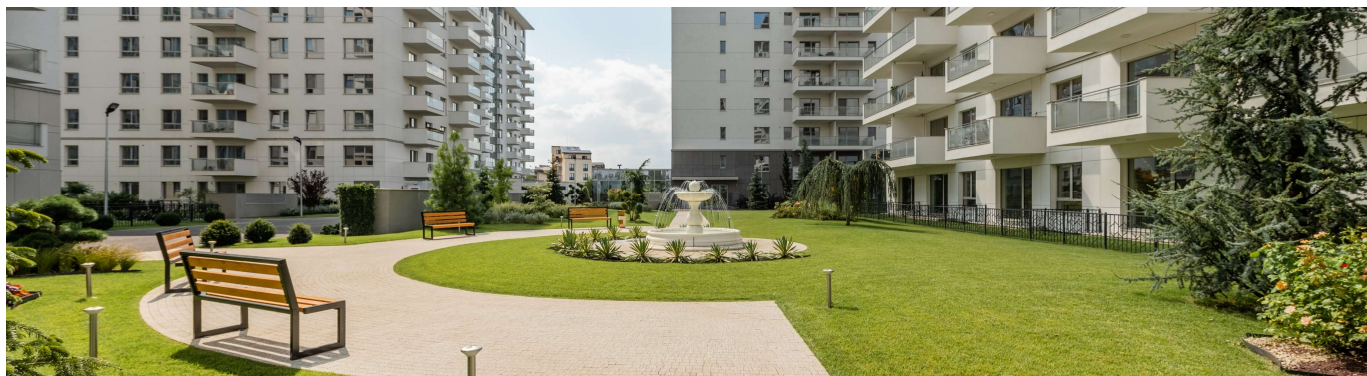
OPTIMIZARE FINANCIARĂ

- Abordare financiară diversificată
- Continuarea emiterii de obligațiuni și focusare pe noi instrumente financiare “verzi”
- Atragerea de capital social și diversificare continuă a structurii acționariatului
- Folosirea eficientă a finanțării bancare pentru proiectele dezvoltate



DIRECȚII STRATEGICE

DEZVOLTAREA DE COMUNITĂȚI SUSTENABILE



OBIECTIVE	PROGRES 2021	PLAN 2022
GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE	▪ Demararea / continuarea construcției pentru 870 apartamente ▪ Finalizarea și începerea vânzărilor pentru 41 apartamente ▪ Continuarea construcției pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA	▪ Finalizarea și începerea vânzărilor pentru 829 apartamente ▪ Operarea și obținerea de venituri pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA ▪ Obținerea autorizației de construire pentru încă 598 apartamente ▪ Demararea construcției pentru 1,033 apartamente
LUXURIA EXPOZIȚIEI	▪ Finalizarea ultimelor 130 de apartamente ale proiectului	▪ Continuarea vânzărilor
BOREAL PLUS	▪ Continuarea construcției pentru primele 209 apartamente și 18 vile ▪ Finalizarea celor 18 vile din cadrul proiectului	▪ Finalizarea și începerea vânzărilor pentru 209 apartamente ▪ Demararea construcției pentru 132 apartamente ▪ Obținerea autorizației de construire pentru 332 apartamente
GREENFIELD COPOU RESIDENCE	▪ Achiziția unui teren de 2,6 ha care să completeze terenul de 2.4 ha achiziționat în 2020	▪ Obținerea autorizației de construire pentru 1.062 apartamente ▪ Demararea construcției pentru 300 de apartamente ▪ Demararea construcției pentru GREENFIELD PLAZA COPOU
GREENFIELD CITY CENTER & GREENFIELD WEST	▪ Analiza și începerea definirii conceptelor de dezvoltare ▪ Pregătire pentru începerea procesului de autorizare	▪ Definirea conceptelor de dezvoltare și proiectarea acestora ▪ Continuarea procesului de autorizare
Alte proiecte și locații noi pentru dezvoltare	▪ Prospectare piață pentru terenuri în București și în țară	▪ Achiziția unor terenuri pentru dezvoltări în București și în alte orașe din țară

REZULTATE FINANCIARE

Performanța financiară

mii LEI	2021	2020	Var. %
Venituri din vanzare de proprietati imobiliare	137,585	204,397	(33%)
Valoare contabila a proprietatilor imobiliare vandute	(87,739)	(141,007)	(38%)
Profitul brut	49,846	63,390	(21%)
Cheltuieli/venituri operationale, net	(36,590)	(29,111)	26%
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(1,159)	(1,738)	(33%)
Castiguri din investitii imobiliare si deprecierea activelor	86,651	64,328	35%
Profit operational	98,748	96,869	2%
Rezultatul financiar	(3,452)	(5,426)	(36%)
Profitul inainte de impozitare	95,296	91,443	4%
Cheltuiala cu impozitul pe profit	(16,496)	(16,587)	(1%)
Profitul net al perioadei	78,800	74,856	5%

Sursa: Situațiile financiare consolidate IFRS auditate la 31 decembrie 2021

Veniturile și profitul brut înregistrate în 2021 reflectă stadiul actual al activității **IMPACT**, și anume un nou ciclu de dezvoltare cu un nivel redus de stocuri finalizate care pot genera vânzări și venituri, în special pentru GREENFIELD BĂNEASA (produsul adresat segmentului mediu al pieței rezidențiale) care a fost motorul pentru vânzările **IMPACT** în perioadele anterioare. La începutul anului 2021 mai erau 41 de apartamente complet finalizate în GREENFIELD BĂNEASA și, în 2021, au fost finalizate complet 59 unități din noile dezvoltări (41 apartamente în GREENFIELD BĂNEASA și 18 vile în BOREAL PLUS).

Veniturile sunt înregistrate atunci când contractul de vânzare-cumpărare este încheiat și apartamentul poate să fie predat clientului. Sumele colectate pentru Pre-Vânzări sunt înregistrate ca plăți în avans de la clienți și nu ca venituri.

În 2021, au fost vândute 183 de locuințe (368 în 2020) pentru care au fost înregistrate și veniturile aferente, din care 140 unități în LUXURIA EXPOZIȚIEI (163 în 2020) și 39 de unități în GREENFIELD BĂNEASA (205 în 2020). Ca și participare la ponderea în venituri, în 2021, numărul apartamentelor vândute pentru segmentul upper-class LUXURIA EXPOZIȚIEI reprezintă 77% (44% în 2020), în timp ce GREENFIELD BĂNEASA a contribuit cu 21% (56% în 2020).

Prețul mediu de vânzare pentru LUXURIA EXPOZIȚIEI și GREENFIELD BĂNEASA a avut un impact pozitiv înregistrând o creștere de 24% de la EUR 1.157 / mp construit vandabil în 2020 la EUR 1.440 / mp construit vandabil în 2021.

Atât în anul 2021 cât și în 2020 au fost înregistrate venituri din vânzarea unui lot de teren de 1,68 ha situat în Constanța, și anume RON 3 milioane în 2021 și RON 12,2 milioane în 2020.

Creșterea cheltuielilor operaționale este explicată în principal de creșterea cheltuielilor generale datorate extinderii activității și în alte orașe, a numărului de proiecte în dezvoltare, a costurilor cu personalul și a costurilor de marketing. De asemenea, în 2021 cheltuielile operaționale includ 1.838 mii RON reprezentând cheltuieli cu taxa de timbru pentru litigiul legat de terenul din Barbu Văcărescu.

Rezultatul financiar include în principal cheltuielile cu dobânzile aferente fondurilor atrase din emisiunile de obligațiuni și împrumuturi bancare pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale și pierderile din reevaluarea acestora cauzate de deprecierea cursului de schimb RON – EUR (31 Dec 2021: 4,9481 RON/EUR, 31 Dec 2020: 4,8694 RON/EUR). Tot aici este inclus și câștigul din vânzarea acțiunilor deținute de IMPACT în Star Residence (RON 54 mii în 2021 și RON 4.819 mii în 2020).

Cheltuiala cu impozitul pe profit include impozitul pe profit amânat (net) de RON 12.471 mii (2020: RON 9.331 mii).

REZULTATE FINANCIARE

Poziția financiară

mii LEI	31-Dec-21	31-Dec-20	Var. %
Active imobilizate, din care	587,318	467,552	26%
Investitii imobiliare	571,882	457,706	25%
Imobilizari corporale	15,215	7,552	101%
Active circulante, din care	617,094	520,337	19%
Stocuri	538,922	434,741	24%
Numerar si echivalente de numerar	42,037	59,022	(29%)
Total active	1,204,412	987,889	22%
Datorii, din care	487,558	347,061	40%
Imprumuturi bancare si obligatiuni	337,033	255,836	32%
Capitaluri proprii	716,854	640,828	12%
Total datorii si capitaluri proprii	1,204,412	987,889	22%

Sursa: Situațiile financiare consolidate IFRS auditate la 31 decembrie 2021

ACTIVE

Stocurile reprezintă 45% din total active la 31 decembrie 2021 și au înregistrat o creștere de 24% comparativ cu 31 decembrie 2020, creștere datorată în principal extinderii activității **IMPACT** și lucrărilor de construcție pentru proiecte/ faze noi în GREENFIELD BĂNEASA, BOREAL PLUS, LUXURIA EXPOZIȚIEI și achiziția unui teren de 25.930 mp în Iași pentru proiectul GREENFIELD COPOU.

Investițiile imobiliare reprezintă 48% din total active la 31 decembrie 2021 și includ în principal terenuri deținute de **IMPACT** în București și Oradea. Creșterea de 25% a investițiilor imobiliare comparativ cu 31 decembrie 2020 se datorează în principal creșterii valorii de piață a terenurilor și lucrărilor de construcție pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA.

IMPACT a înregistrat aprecierea valorii de piață a terenurilor din investiții imobiliare în baza reevaluarilor făcute de Colliers Valuation and Advisory SRL la 31 decembrie 2021.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Activitatea **IMPACT** a fost finanțată atât cu fonduri generate intern cât și cu fonduri externe rezultând într-o creștere cu 32% a împrumuturilor și o scădere cu 29% a numerarului comparativ cu 31 decembrie 2020.

Capitalurile proprii erau la 60% din total active la 31 decembrie 2021 și au înregistrat o creștere de 12% comparativ cu 31 decembrie 2020 datorită rezultatului net pozitiv pentru anul 2021.

Împrumuturile erau la 28% din total active la 31 decembrie 2021 (26% la 31 decembrie 2020). În anul 2021 **IMPACT** a utilizat linia de capital de lucru și finanțări bancare pentru ultimele 130 de apartamente din LUXURIA EXPOZIȚIEI, primele 209 apartamente din BOREAL PLUS și pentru 138 de apartamente din GREENFIELD BĂNEASA.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație reprezintă organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative pentru **IMPACT Developer & Contractor SA** în ansamblul ei, din cauza implicațiilor la nivel strategic, financiar sau de reputație ale acestora. Consiliul de Administrație delegea competențele de conducere a societății **IMPACT D&C**, în condițiile și limitele prevăzute de lege și de Actul Constitutiv.

Consiliul de Administrație îndeplinește toate actele necesare și utile pentru realizarea obiectului de activitate al societății **IMPACT Developer & Contractor SA**, cu excepția celor care sunt prevăzute de lege în competența Adunării Generale a Acționarilor și a celor delegate directorului general.

Consiliul de Administrație este structurat astfel încât permite îndeplinirea îndatoririlor cu diligență. Consiliul de Administrație se întrunește cu regularitate pentru a asigura îndeplinirea sarcinilor sale în mod eficient. Există o împărțire clară a responsabilităților între Consiliul de Administrație și conducerea executivă.

La data de 21 aprilie 2021, în Adunarea Generală a Acționarilor, s-au ales membri Consiliului de Administrație al **IMPACT Developer & Contractor SA** pentru un mandat de 4 (patru) ani (28 aprilie 2021 – 28 aprilie 2025). A fost revocat dl Laviniu Dumitru Beze și a fost ales domnul Sorin Apostol în funcția de Administrator.

Consiliul de Administrație este format din 5 membri:

- Iuliana-Mihaela Urdă, Administrator, Președinte al Consiliului de Administrație
- Intrepid Gem SRL prin Petru Văduva, Administrator
- Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator
- Sorin Apostol, Administrator
- Daniel Pandele, Administrator



CONSILIUL DE ADMISNITRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ

CONDUCEREA EXECUTIVĂ

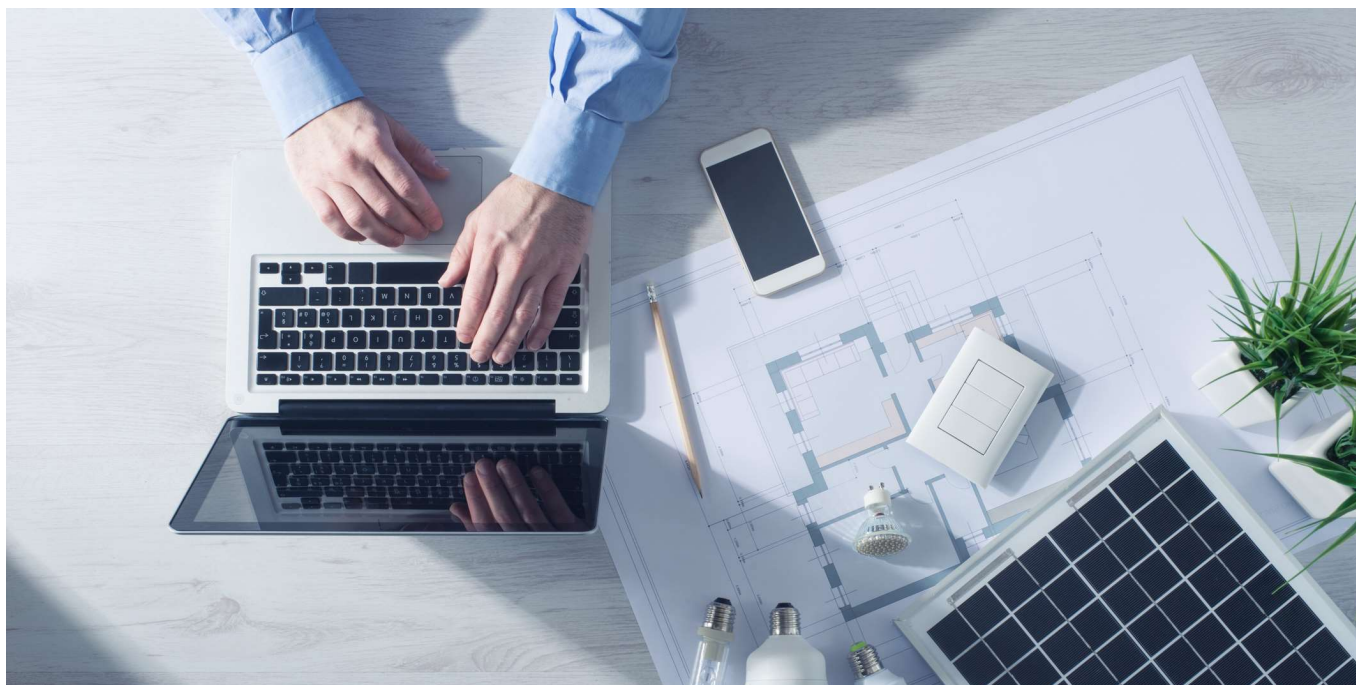
În data de 28 aprilie 2021 Consiliul de Administrație al **IMPACT D&C** a decis numirea domnului Constantin Sebeșanu, în calitate de Director General pentru un mandat de patru ani.

Domnul Constantin Sebeșanu l-a înlocuit pe domnul Sorin Apostol, care a preluat funcția de Director Executiv, începând cu aceeași dată.

Domnul Constantin Sebeșanu va continua strategia de dezvoltare a **IMPACT** atât la nivelul proiectelor existente, cât și inițierea de noi proiecte care să consolideze poziția de top pe care **IMPACT** o deține în acest moment pe piața rezidențială.

În vara anului 2018, **IMPACT** l-a recrutat pe domnul Giani-Iulian Kacic pe poziția de Director Financiar. Domnul Kacic a condus departamentul financiar al **IMPACT** și a reprezentat Societatea împreună cu Directorul General până la data de 31 decembrie 2021.

Începând cu data de 1 ianuarie 2022, persoanele împuternicite să reprezinte societatea sunt Directorul General – dl. Constantin Sebeșanu și Directorul Executiv – dl. Sorin Apostol, acesta din urmă înlocuindu-l pe dl. Giani-Iulian Kacic.



PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI CARE POT AFECTA ACTIVITATEA IMPACT

Risc	Management
Riscul de piață	Instabilitatea economică globală și locală poate avea un efect advers asupra lichidităților IMPACT. Acest aspect este monitorizat atent și sunt luate măsurile necesare pentru a asigura stabilitatea IMPACT. Încetinirea creșterii economice și a consumului în România poate avea un efect advers asupra activității IMPACT. IMPACT ia măsurile necesare pentru a se asigura că produsele sale rămân atractive și sunt adaptate la cerințele pieței.
Modificări legislative	Modificările legislative, a regimului de obținere a autorizațiilor, pot avea efecte adverse asupra activității IMPACT. Aceste schimbări și efectele asupra activității IMPACT sunt monitorizate constant de către IMPACT.
Riscul de finanțare	Ca și dezvoltator imobiliar, pentru dezvoltarea proiectelor, IMPACT se bazează pe fonduri proprii, și pe finanțări obținute de la terți. Limitarea accesului la finanțare poate avea un efect negativ asupra abilității IMPACT de a dezvolta proiecte noi. Conducerea IMPACT monitorizează constant acest aspect și se străduiește să diversifice sursele de finanțare ale IMPACT. O proporție semnificativă a clienților IMPACT apelează la credite bancare pentru achiziționarea locuințelor. Orice înăsprire a condițiilor de creditare poate avea un efect advers asupra vânzărilor de apartamente. IMPACT ia toate măsurile necesare pentru a limita efectul advers al acestei schimbări legislative asupra activității sale.
Riscul valutar	O creștere semnificativă a cursului de schimb pentru Euro poate rezulta în plăți mai mari pentru împrumuturi, obligațiuni și achizițiile făcute pentru lucrările de construcții denominate în Euro. Principalele datorii denominate în Euro sunt obligațiunile, împrumuturile obținute pentru finanțarea proiectelor și contractele pentru construcții cu antreprenorul general.
Riscul geografic	Activitatea IMPACT este concentrată în București. Riscul geografic va fi atenuat prin extinderea dezvoltărilor în Constanța, Iași și în alte orașe importante din țară.
Pandemia SARS-COV-2	Apariția virusului COVID-19 și impactul său social și economic în România și la nivel global pot duce la presupuneri și estimări care necesită revizii. IMPACT a monitorizat îndeaproape efectele pandemiei COVID-19 și efectele acesteia asupra pieței imobiliare și asupra mediului economic din țară și a luat toate măsurile necesare pentru a minimiza impactul și pentru a-și respecta angajamentele față de clienți, finanțatori și acționari.

GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

Guvernanța corporativă respectă legislația română în vigoare, urmărind să asigure atât acuratețea și transparența în ceea ce privește rezultatele **IMPACT**, cât și accesul egal al tuturor acționarilor la informațiile relevante despre **IMPACT**.

IMPACT este administrată într-un sistem unitar, conducerea sa fiind asigurată de către Directorul General, Constantin Sebeșanu, împreună cu Directorul Executiv, respectiv domnul Sorin Apostol, sub supravegherea Consiliului de Administrație. Domnul Constantin Sebeșanu a preluat funcția de Director General de la domnul Sorin Apostol în aprilie 2021.

Elementele de guvernanță corporativă sunt implementate în cadrul **IMPACT** conform Codului de Guvernanță Corporativă adoptat de Consiliul Bursei de Valori Ianuarie 2016.

IMPACT a depus și va depune eforturile profesionale, legale și administrative necesare pentru a asigura alinierea la prevederile Codului de Guvernanță Corporativă și prezentarea transparentă a acestor rezultate.

IMPACT publică într-o secțiune dedicată a website-ului propriu detalii privind desfășurarea Adunării Generale a Acționarilor, respectiv convocatorul, materialele/documentele aferente ordinii de zi, formularele de procură specială, formularele de vot prin corespondență, proiectele de hotărâri.

De asemenea, **IMPACT** asigură informarea tuturor acționarilor imediat după desfășurarea Adunării Generale a Acționarilor, prin intermediul secțiunii dedicate a website-ului propriu, în legătură cu deciziile luate în cadrul Adunării Generale a Acționarilor și rezultatul detaliat al votului. **IMPACT** pune, de asemenea, la dispoziție acționarilor/investitorilor rapoarte curente, comunicate, calendarul financiar, rapoarte anuale, semestriale, trimestriale. Relația directă cu investitorii este asigurată de o persoană desemnată, dedicată informării acționarilor în funcție de întrebările adresate în scris sau telefonic.

Informațiile privind guvernanța corporativă sunt raportate în mod periodic, prin intermediul declarației de guvernanță corporativă din cadrul raportului anual și actualizate în permanență prin intermediul rapoartelor curente și paginii proprii de internet.

De-a lungul anilor, **IMPACT** s-a conformat cu prevederile Codului de Guvernanță Corporativă și în prezent face demersuri pentru a se conforma și cu prevederile noului Cod de Guvernanță Corporativă.

Consiliul de Administrație s-a întrunit de 48 de ori în cursul anului 2021.



Membrii independenți ai Consiliului de Administrație

- Intrepid Gem SRL, prin Petru Văduva
- Daniel Pandeale

GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

Coduri și politici

Începând cu anul 2014, **IMPACT** a adoptat următoarele documente care fundamentează guvernanta corporativă:

- Codul anticorupție
- Codul de conduită
- Valorile etice ale **IMPACT**
- Politica pentru securitate și sănătate la locul de muncă, dreptul muncii, mediu
- Politica de raportare

Controlul Intern al **IMPACT** este realizat:

- prin intermediul Departamentului de Achiziții: contractele se semnează de către Departamentul Juridic, Director de Achiziții, Director Financiar și Directorul General;
- prin verificarea contractelor de vânzare de către Departamentul Juridic și Departamentul Financiar; contractele sunt semnate de către Directorul General și Directorul Financiar, sau de împuterniciți cu procură specială;
- 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 aprobă de către Directorul Financiar și Directorul General;
- prin implementarea codurilor de conduită și etică esențiale în afaceri și proceduri specifice aplicabile tuturor directorilor, managerilor, administratorilor, persoanelor cu rol în control sau management, angajați, auditori, parteneri de afaceri, colaboratori. Astfel, **IMPACT** aplică Politica Anticorupție, Codul de Conduită, Politica de Valori Etice Esențiale, Politica pentru Securitate și Sănătate la locul de muncă, Dreptul muncii, Mediu, Politica de Raportare.

Auditorul **IMPACT**

ERNST & YOUNG S.R.L. a fost desemnat, prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 21 aprilie 2021, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2021, întocmite sub responsabilitatea managementului **IMPACT**, în conformitate cu standardele internaționale – IFRS (inclusiv situațiile financiare consolidate). Răspunderea auditorului față de **IMPACT** și Adunarea Generală a Acționarilor este stabilită și limitată conform legii și prin contractul încheiat cu acesta.

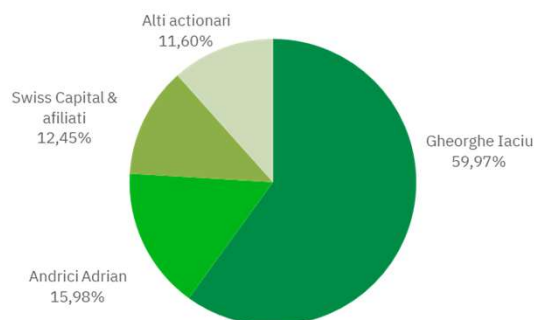
În 2021, auditorul statutar Ernst & Young Assurance Services S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 100.000 EUR (2019: 44.000) (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale individuale și consolidate ale Societății și ale filialelor și asociatelor sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF în cazul anului 2021). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, au fost în sumă de 9.100 EUR (2019: 9.500), reprezentând în principal servicii de asistență fiscală și alte servicii de asigurare în legătură cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

Președintele Consiliului de Administrație
Iuliana Mihaela Urdă



IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

Structura actionariatului IMPACT D&C la 31 Dec 2021



Conform situației raportate de către Depozitarul Central, la data de 31 Dec 2021, 85,76% din acțiuni erau deținute de persoane fizice și 14,24% din acțiuni erau deținute de persoane juridice.

IMPACT este listată la Bursa de Valori București din anul 1996.

Începând cu anul 2006, acțiunile sale, în prezent în număr de 1.659.231.295, sunt cotate la categoria I a BVB, iar din ianuarie 2015 acțiunile **IMPACT** se tranzacționează la categoria Premium, în conformitate cu noua segmentare a BVB.

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

PREȚUL ACȚIUNILOR IMPACT D&C vs. BET (2017 – 10 ianuarie 2022)

Published on TradingView.com, January 10, 2022 11:08:29 EET
BVB:IMP, M O:0.7000 H:0.7100 L:0.6800 C:0.7100



- 0,70 LEI / acțiune la 31 decembrie 2021, reprezentând o creștere anuală de aproximativ 120%
- 1,1 miliarde LEI capitalizare bursieră (EUR 223 milioane) la 31 decembrie 2021
- 1.575 milioane acțiuni și 394 milioane RON capital social rezultate în urma divizării acțiunilor și creșterii capitalului social prin încorporare de rezerve în 2021
- BRK Financial Group acționează ca Market Maker

MODIFICĂRI ÎN STRUCTURA CAPITALULUI SOCIAL ÎN 2021

La data de 31 decembrie 2021, capitalul social al **IMPACT D&C** era format dintr-un număr de 1.575.000.000 acțiuni cu o valoare nominală de 0,25 LEI / acțiune. În 2021 au fost modificări în capitalul social al **IMPACT D&C** așa cum este prezentat în continuare.

În cadrul Adunărilor Generale ale Acționarilor din data de 19.02.2021, respectiv 21.04.2021, au fost decise modificări ale capitalului social al **IMPACT D&C**, după cum urmează:

- Reducerea capitalului social de la 265.000.000 LEI la 262.500.000 LEI prin reducerea numărului de acțiuni de la 265.000.000 acțiuni la 262.500.000 acțiuni, ca urmare a anulării unui număr de 2.500.000 acțiuni proprii, achiziționate de **IMPACT D&C**;

- Majorarea capitalului social cu 131.250.000 LEI prin încorporarea primelor de capital în cuantum de 69.487.043 LEI, și rezultatului reportat din anul 2020 în cuantum de 61.762.957 LEI. Majorarea capitalului s-a realizat prin emiterea unui număr 131.250.000 de noi acțiuni acordate gratuit deținătorilor de acțiuni de la data de 25 iunie 2021 (1 acțiune gratuită pentru 2 acțiuni deținute);
- Divizarea acțiunilor rezultate în urma operațiunilor de mai sus (393.750.000 acțiuni) și a valorii nominale a acțiunilor în raport de divizare 1:4.

Procesul de modificare a capitalului social, așa cum a fost decis la AGA din 21.04.2021, a fost început în luna iunie 2021 și a fost finalizat la începutul lunii iulie 2021.

IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

Dividende acordate în ultimii 4 ani

- În 2017 s-a hotărât acordarea de dividende aferente anului 2016 de 0,04 LEI / acțiune, în total aproximativ 11,23 mLEI (conform AGOA din 28 aprilie 2017)
- În 2019 s-a hotărât acordarea de dividende aferente anului 2018 de 0,034 LEI / acțiune, în total aproximativ 9,3 mLEI (conform AGOA din 24 aprilie 2019)
- În 2020 s-a hotărât acordarea de dividende aferente anului 2019 de 0,04 LEI / acțiune, în total aproximativ 10,7 mLEI (conform AGOA din 28 aprilie 2020)
- În 2021 au fost acordate acțiuni gratuite în raport de 1:2 ulterior modificărilor capitalului social

Acțiuni deținute de membri Consiliului de Administrație la data de 31 decembrie 2021

- Dna. Iuliana-Mihaela Urdă deține 0,08% din acțiunile **IMPACT** respectiv un număr de 1.192.388 de acțiuni
- Intrepid Gem SRL deține 0,06% din acțiunile **IMPACT** respectiv un număr de 888.000 de acțiuni
- Dna. Ruxandra-Alina Scarlat deține 0,09% din acțiunile **IMPACT**, respectiv un număr de 1.379.000 de acțiuni
- Dl. Daniel Pandele deține 2,07% din acțiunile **IMPACT** (0,13% ca persoană fizică, 1,94% prin societatea Danielis Star Company), respectiv un număr total de 32.600.000 acțiuni
- Dl. Sorin Apostol detine 3,33% din acțiunile **IMPACT**, respectiv un număr total de 52.495.240 acțiuni

Situația acțiunilor răscumpărate la data de 31 decembrie 2021

În anul 2021 au fost în desfășurare programele de răscumpărare de acțiuni în conformitate cu AGA nr. 1 din 28 aprilie 2020 (maxim 10.000.000 de acțiuni) și AGA nr. 2 din 21 aprilie 2021 (maxim 30.000.000 de acțiuni):

- Acțiuni răscumpărate și anulate, cu reducerea capitalului social în 2021 - 2.500.000 acțiuni
- Acțiuni răscumpărate în sold la 31 decembrie 2021 – 1.370.920 acțiuni
- Acțiuni acordate angajaților și membrilor CA în 2021 – 2.572.000 acțiuni

Creșterea capitalului social

Creșterea capitalului social al **IMPACT**, prin aport în numerar, cu un număr cumulat de acțiuni care să nu depășească 775.000.000 a fost decisă în Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor din august 2021.

Demersuri ulterioare au fost întreprinse de Consiliul de Administrație (20 septembrie 2021), în conformitate cu mandatul dat de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor, majorarea capitalului social fiind preconizată a avea loc prin plasament privat.

În data de 3 ianuarie 2022 Consiliul de Administrație a decis oferirea spre subscriere de tip plasament privat a unui număr maxim de 350.000.000 de acțiuni la un preț de 0,07 LEI/acțiune în perioada 4 ianuarie 2022 – 21 ianuarie 2022. Au fost subscrise 84.231.295 de acțiuni noi cu o valoare de subscriere de 58.961.906,50 LEI.

VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET

În octombrie 2019, Asociația European Public Real Estate Association („EPRA”) a publicat noi măsuri de performanță pentru Activul Net EPRA care înlocuiesc indicatorul precedent folosit pentru Activul Net EPRA.

Trei noi măsuri ale valorii activului net au fost introduse: Net Reinvestment Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) și Net Disposal Value (NDV).

Activul Net Contabil conform situațiilor financiare consolidate IFRS și EPRA

INDICATORI	31-Dec-2019	31-Dec-2020	31-Dec-2021
IFRS (consolidat)			
Profit net (mii LEI)	154,484	74,856	78,800
Activ net contabil ("NAV", mii LEI)	583,941	640,828	716,854
NAV/Actiune (LEI)	0.37	0.41	0.46
Activ Net Contabil EPRA* (consolidat)			
EPRA NRV (mii LEI)	818,273	917,518	1,044,043
EPRA NTA (mii LEI)	795,145	889,732	1,009,577
EPRA NDV (mii LEI)	772,303	862,218	975,553
EPRA NRV/Actiune (LEI)	0.52	0.58	0.66
EPRA NTA/Actiune (LEI)	0.50	0.56	0.64
EPRA NDV/Actiune (LEI)	0.49	0.55	0.62

*European Public Real Estate Association

Indicator / acțiune considerând 1.575 milioane acțiuni pentru toate perioadele

Pentru determinarea valorii EPRA la 31 decembrie 2021 au fost folosite evaluările Colliers Valuation and Advisory de la data de 31 decembrie 2021 (valoarea de investiție și metoda comparației de piață acolo unde valoarea de investiție nu a fost determinată), cu excepția elementelor menționate mai jos.

Pentru determinarea valorii EPRA la 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2020 au fost folosite evaluările Colliers făcute prin utilizarea metodei comparației de piață.

Reconcilierea dintre Activul Net Contabil conform situațiilor financiare consolidate IFRS și standardul EPRA este prezentată mai jos.

mii LEI	31-Dec-2019			31-Dec-2020			31-Dec-2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Activ Net Contabil conform situațiilor financiare IFRS	583,941	583,941	583,941	640,828	640,828	640,828	716,854	716,854	716,854
Include:									
i) Reevaluarea prop. imobiliare dezvoltate pentru vânzare	39,796	39,796	39,796	126,663	126,663	126,663	150,844	150,844	150,844
ii) Reevaluarea terenurilor incluse în stocuri	148,566	148,566	148,566	94,727	94,727	94,727	95,403	95,403	95,403
iii) Reevaluarea terenurilor incluse în investiții imobiliare	-	-	-	-	-	-	12,453	12,453	12,453
Exclude:									
iv) Impozit amanat	45,970	22,985	-	55,300	27,650	-	68,490	34,245	-
v) Imobilizări necorporale conform situațiilor financiare IFRS	-	(143)	-	-	(136)	-	-	(221)	-
Activ Net EPRA	818,273	795,145	772,303	917,518	889,732	862,218	1,044,043	1,009,577	975,553

VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET

i) Reevaluarea proprietăților imobiliare dezvoltate pentru vânzare

Stocurile de produse finite (ex. apartamente) se referă la fazele complet finalizate din GREENFIELD BĂNEASA, LUXURIA EXPOZIȚIEI și BOREAL PLUS.

Creșterea / diferența dintre valoarea de piață și valoarea contabilă (cea mai mică valoare dintre cost și valoarea realizabilă netă) a fost inclusă în valoarea Activului Net conform EPRA. Valoarea de piață a fost determinată utilizând **a)** valoarea contractelor de pre-vânzare și a contractelor de rezervare existente la 31 decembrie 2021 și **b)** reevaluările făcute de Colliers (metoda comparației de piață) pentru unitățile pentru care nu erau încheiate contracte de pre-vânzare și rezervări la data de 31 decembrie 2021.

ii) Reevaluarea terenurilor incluse în stocuri

Terenurile clasificate ca stocuri pe care se dezvoltă proiectele GREENFIELD BĂNEASA, GREENFIELD COPOU și BOREAL PLUS au fost reevaluate de Colliers atât prin metoda valorii de investiție cât și prin metoda comparației de piață la 31 decembrie 2021.

Ajustarea a fost făcută pentru a reflecta valoarea de piață a terenurilor incluse în stocuri, care sunt reflectate în situațiile financiare IFRS la valoarea de la data la care au fost incluse în stocuri. Pentru valoarea de piață a fost folosită în principal valoarea de investiție determinată de Colliers.

iii) Reevaluarea terenurilor incluse în investiții imobiliare

Terenurile clasificate ca și investiții imobiliare sunt înregistrate în situațiile financiare IFRS la valoarea de piață determinată de Colliers prin metoda comparației de piață. Ajustarea inclusă pentru determinarea valorii EPRA a Activului Net la 31 decembrie 2021 se referă la terenul aferent GREENFIELD PLAZA BĂNEASA și a fost făcută pentru a reflecta valoarea de investiție determinată de Colliers la 31 decembrie 2021.

iv) Impozitul amânat

Impozitul amânat înregistrat în situațiile financiare IFRS a rezultat în principal din diferența dintre valoarea contabilă și valoarea fiscală a investițiilor imobiliare (terenuri). Acesta este ajustat în totalitate pentru EPRA NRV, 50% ajustat pentru EPRA NTA și nicio ajustare pentru EPRA NDV.

v) Imobilizările necorporale conform situațiilor financiare IFRS

Imobilizările necorporale sunt ajustate în totalitate pentru EPRA NTA. Această ajustare nu este necesară pentru EPRA NTA și EPRA NDV.



ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
Secțiunea A – Responsabilități		
A.1. Toate societățile trebuie să aibă un regulament intern al Consiliului care include termenii de referință/responsabilitățile Consiliului și funcțiile cheie de conducere ale societății, și care aplică, printre altele, Principiile Generale din Secțiunea A.	DA	
A.2. Prevederi pentru gestionarea conflictelor de interese trebuie incluse în regulamentul Consiliului. În orice caz, membri Consiliului trebuie să notifice Consiliul cu privire la orice conflicte de interese care au survenit sau pot surveni și să se abțină de la participarea la discuții (inclusiv prin neaparetență, cu excepția cazului în care neaparetența ar împiedica formarea cvorumului) și de la votul pentru adoptarea unei hotărâri privind chestiunea care dă naștere conflictului de interese respectiv.	DA	
A.3. Consiliul de Administrație sau Consiliul de Supraveghere trebuie să fie format din cel puțin cinci membri.	DA	
A.4. Majoritatea membrilor Consiliului de Administrație trebuie să nu aibă funcție executivă. Cel puțin un membru al Consiliului de Administrație sau al Consiliului de Supraveghere trebuie să fie independent în cazul societăților din Categoria Standard. În cazul societăților din Categoria Premium, nu mai puțin de doi membri neexecutivi ai Consiliului de Administrație sau ai Consiliului de Supraveghere trebuie să fie independenți. Fiecare membru independent al Consiliului de Administrație sau al Consiliului de Supraveghere, după caz, trebuie să depună o declarație la momentul nominalizării sale în vederea alegerii sau realegerii, precum și atunci când survine orice schimbare a statutului său, indicând elementele în baza cărora se consideră că este independent din punct de vedere al caracterului și judecății sale și după următoarele criterii:	DA	
A.4.1. nu este Director General/Director Executiv al societății sau al unei societăți controlate de aceasta și nu a deținut o astfel de funcție în ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.2. nu este angajat al societății sau al unei societăți controlate de aceasta și nu a deținut o astfel de funcție în ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.3. nu primește și nu a primit remunerație suplimentară sau alte avantaje din partea societății sau a unei societăți controlate de aceasta, în afară de cele corespunzătoare calității de administrator neexecutiv;	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
Secțiunea A – Responsabilități		
A.4.4. nu este sau nu a fost angajatul sau nu are sau nu a avut în cursul anului precedent o relație contractuală cu un acționar semnificativ al societății, acționar care controlează peste 10% din drepturile de vot, sau cu o companie controlată de acesta;	DA	
A.4.5. nu are și nu a avut în anul anterior un raport de afaceri sau profesional cu societatea sau cu o societate controlată de aceasta, fie în mod direct fie în calitate de client, partener, acționar, membru al Consiliului/Administrator, director general/director executiv sau angajat al unei societăți dacă, prin caracterul său substanțial, acest raport îi poate afecta obiectivitatea;	DA	
A.4.6. nu este și nu a fost în ultimii trei ani auditorul extern sau intern ori partener sau asociat salariat al auditorului financiar extern actual sau al auditorului intern al societății sau al unei societăți controlate de aceasta;	DA	
A.4.7. nu este director general/ director executiv al altei societăți unde un alt director general/director executiv al societății este administrator neexecutiv;	DA	
A.4.8. nu a fost administrator neexecutiv al societății pe o perioadă mai mare de doisprezece ani;	DA	
A.4.9. nu are legături de familie cu o persoană în situațiile menționate la punctele A.4.1. și A.4.4.	DA	
A.5. Alte angajamente și obligații profesionale relativ permanente ale unui membru al Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în Consiliul unor societăți și instituții non-profit, trebuie dezvăluite acționarilor și investitorilor potențiali înainte de nominalizare și în cursul mandatului său.	DA	
A.6. Orice membru al Consiliului trebuie să prezinte Consiliului informații privind orice raport cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând peste 5% din toate drepturile de vot. Această obligație se referă la orice fel de raport care poate afecta poziția membrului cu privire la chestiuni decise de Consiliu.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare / Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
A.7. Societatea trebuie să desemneze un secretar al Consiliului responsabil de sprijinirea activității Consiliului.	NU	Consiliul de Administrație gestionează documentele / activitățile cu sprijinul departamentului de secretariat și al departamentului juridic, care asigură suportul logistic pentru organizarea și desfășurarea ședințelor Consiliului de Administrație.
A.8. Declarația privind guvernarea corporativă va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui sau a comitetului de nominalizare și, în caz afirmativ, va rezuma măsurile cheie și schimbările rezultate în urma acesteia. Societatea trebuie să aibă o politică/ghid privind evaluarea Consiliului cuprinzând scopul, criteriile și frecvența procesului de evaluare.	Parțial	Membrii Consiliului de Administrație sunt evaluați anual în conformitate cu indicatorii de performanță definiți în politicile interne și în contractele de mandat ale acestora. Consiliul de Administrație va reexamina cerințele A8 în 2022, în principal în ceea ce privește politica privind evaluarea Consiliului de Administrație.
A.9. Declarația privind guvernarea corporativă trebuie să conțină informații privind numărul de întâlniri ale Consiliului și comitetelor în cursul ultimului an, participarea administratorilor (în persoană și în absență) și un raport al Consiliului și comitetelor cu privire la activitățile acestora.	DA	
A.10. Declarația privind guvernarea corporativă trebuie să cuprindă informații referitoare la numărul exact de membri independenți din Consiliul de Administrație sau din Consiliul de Supraveghere.	DA	
A.11. Consiliul societăților din Categoria Premium trebuie să înființeze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizărilor de noi membri în Consiliu și va face recomandări Consiliului. Majoritatea membrilor comitetului de nominalizare trebuie să fie independenți.	DA	
Secțiunea B – Sistemul de gestiune a riscului și controlul intern		
B.1. Consiliul trebuie să înființeze un comitet de audit în care cel puțin un membru trebuie să fie administrator neexecutiv independent. Majoritatea membrilor, incluzând președintele, trebuie să fi dovedit că au calificare adecvată relevantă pentru funcțiile și responsabilitățile comitetului. Cel puțin un membru al comitetului de audit trebuie să aibă experiență de audit sau contabilitate dovedită și corespunzătoare. În cazul societăților din Categoria Premium, comitetul de audit trebuie să fie format din cel puțin trei membri și majoritatea membrilor comitetului de audit trebuie să fie independenți.	DA	
B.2. Președintele comitetului de audit trebuie să fie un membru neexecutiv independent.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
B.3. În cadrul responsabilităților sale, comitetul de audit trebuie să efectueze o evaluare anuală a sistemului de control intern.	În curs de implementare	Evaluarea sistemului de control intern pentru anul 2021 este în desfășurare. Comitetul de evaluare va prezenta concluziile, recomandările aferente și planul de acțiune (dacă va fi cazul) până la sfârșitul primei jumătăți a anului 2022.
B.4. Evaluarea trebuie să aibă în vedere eficacitatea și cuprinderea funcției de audit intern, gradul de adecvare al rapoartelor de gestiune a riscului și de control intern prezentate către comitetul de audit al Consiliului, promptitudinea și eficacitatea cu care conducerea executivă soluționează deficiențele sau slăbiciunile identificate în urma controlului intern și prezentarea de rapoarte relevante în atenția Consiliului.	DA	
B.5. Comitetul de audit trebuie să evalueze conflictele de interese în legătură cu tranzacțiile societății și ale filialelor acesteia cu părțile afiliate.	DA	
B.6. Comitetul de audit trebuie să evalueze eficiența sistemului de control intern și a sistemului de gestiune a riscului.	DA	
B.7. Comitetul de audit trebuie să monitorizeze aplicarea standardelor legale și a standardelor de audit intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie să primească și să evalueze rapoartele echipei de audit intern.	DA	
B.8. Ori de câte ori Codul menționează rapoarte sau analize inițiate de Comitetul de Audit, acestea trebuie urmate de raportări periodice (cel puțin anual) sau ad-hoc care trebuie înaintate ulterior Consiliului.	DA	
B.9. Niciunui acționar nu i se poate acorda tratament preferențial față de alți acționari în legătură cu tranzacții și acorduri încheiate de societate cu acționari și afiliații acestora.	DA	
B.10. Consiliul trebuie să adopte o politică prin care să se asigure că orice tranzacție a societății cu oricare dintre societățile cu care are relații strânse a cărei valoare este egală cu sau mai mare de 5% din activele nete ale societății (conform ultimului raport financiar) este aprobată de Consiliu în urma unei opinii obligatorii a comitetului de audit al Consiliului și dezvăluită în mod corect acționarilor și potențialilor investitori, în măsura în care aceste tranzacții se încadrează în categoria evenimentelor care fac obiectul cerințelor de raportare.	DA	
B.11. Auditurile interne trebuie efectuate de către o divizie separată structural (departamentul de audit intern) din cadrul societății sau prin angajarea unei entități terțe independente.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
B.12. În scopul asigurării îndeplinirii funcțiilor principale ale departamentului de audit intern, acesta trebuie să raporteze din punct de vedere funcțional către Consiliu prin intermediul comitetului de audit. În scopuri administrative și în cadrul obligațiilor conducerii de a monitoriza și reduce riscurile, acesta trebuie să raporteze direct directorului general.	DA	
Secțiunea C – Justa recompensă și motivare		
C.1. Societatea trebuie să publice pe pagina sa de internet politica de remunerare și să includă în raportul anual o declarație privind implementarea politicii de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.		
Politica de remunerare trebuie formulată astfel încât să permită acționarilor înțelegerea principiilor și a argumentelor care stau la baza remunerației membrilor Consiliului și a Directorului General, precum și a membrilor Directoratului în sistemul dualist. Aceasta trebuie să descrie modul de conducere a procesului și de luare a deciziilor privind remunerarea, să detalieze componentele remunerației conducerii executive (precum salarii, prime anuale, stimulente pe termen lung legate de valoarea acțiunilor, beneficii în natură, pensii și altele) și să descrie scopul, principiile și prezumțiile ce stau la baza fiecărei componente (inclusiv criteriile generale de performanță aferente oricărei forme de remunerare variabilă). În plus, politica de remunerare trebuie să specifice durata contractului directorului executiv și a perioadei de preaviz prevăzută în contract, precum și eventuala compensare pentru revocare fără justă cauză.	DA	
Raportul privind remunerarea trebuie să prezinte implementarea politicii de remunerare pentru persoanele identificate în politica de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.		
Orice schimbare esențială intervenită în politica de remunerare trebuie publicată în timp util pe pagina de internet a societății.		
Secțiunea D – Adăugând valoare prin relațiile cu investitorii		
D.1. Societatea trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – indicându-se publicului larg persoana/persoanele responsabile sau unitatea organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:	DA	
D.1.1. Principalele reglementări corporative: actul constitutiv, procedurile privind adunările generale ale acționarilor;	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
D.1.2. CV-urile profesionale ale membrilor organelor de conducere ale societății, alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în consilii de Administrație din societati sau din instituții non-profit;	DA	
D.1.3. Rapoartele curente și rapoartele periodice (trimestriale, semestriale și anuale) – cel puțin cele prevăzute la punctul D.8 – inclusiv rapoartele curente cu informații detaliate referitoare la neconformitatea cu prezentul Cod;	DA	
D.1.4. Informații referitoare la adunările generale ale acționarilor: ordinea de zi și materialele informative; procedura de alegere a membrilor Consiliului; argumentele care susțin propunerile de candidați pentru alegerea în Consiliu, împreună cu CV-urile profesionale ale acestora; întrebările acționarilor cu privire la punctele de pe ordinea de zi și răspunsurile societății, inclusiv hotărârile adoptate;	DA	
D.1.5. Informații privind evenimentele corporative, cum ar fi plata dividendelor și a altor distribuiri către acționari, sau alte evenimente care conduc la dobândirea sau limitarea drepturilor unui acționar, inclusiv termenele limită și principiile aplicate acestor operațiuni. Informațiile respective vor fi publicate într-un termen care să le permită investitorilor să adopte decizii de investiții;	DA	
D.1.6. Numele și datele de contact ale unei persoane care va putea să furnizeze, la cerere, informații relevante;	DA	
D.1.7. Prezentările societății (de ex., prezentările pentru investitori, prezentările privind rezultatele trimestriale etc.), situațiile financiare (trimestriale, semestriale, anuale), rapoartele de audit și rapoartele anuale.	DA	
D.2. Societatea va avea o politică privind distribuția anuală de dividende sau alte beneficii către acționari, propusă de Directorul General sau de Directorat și adoptată de Consiliu, sub forma unui set de linii directoare pe care societatea intenționează să le urmeze cu privire la distribuirea profitului net. Principiile politicii anuale de distribuție către acționari vor fi publicate pe pagina de internet a societății.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 Dec 2021	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
D.3. Societatea va adopta o politică în legătură cu previziunile, fie că acestea sunt făcute publice sau nu. Previziunile se referă la concluzii cuantificate ale unor studii ce vizează stabilirea impactului global al unui număr de factori privind o perioadă viitoare (așa numitele ipoteze): prin natura sa, această proiecție are un nivel ridicat de incertitudine, rezultatele efective putând diferi în mod semnificativ de previziunile prezentate inițial. Politica privind previziunile va stabili frecvența, perioada avută în vedere și conținutul previziunilor. Dacă sunt publicate, previziunile pot fi incluse numai în rapoartele anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind previziunile va fi publicată pe pagina de internet a societății.	DA	
D.4. Regulile adunărilor generale ale acționarilor nu trebuie să limiteze participarea acționarilor la adunările generale și exercitarea drepturilor acestora. Modificările regulilor vor intra în vigoare, cel mai devreme, începând cu următoarea adunare a acționarilor.	DA	
D.5. Auditorii externi vor fi prezenți la adunarea generală a acționarilor atunci când rapoartele lor sunt prezentate în cadrul acestor adunări.	DA	
D.6. Consiliul va prezenta adunării generale anuale a acționarilor o scurtă apreciere asupra sistemelor de control intern și de gestiune a riscurilor semnificative, precum și opinii asupra unor chestiuni supuse deciziei adunării generale.	DA	
D.7. Orice specialist, consultant, expert sau analist financiar poate participa la adunarea acționarilor în baza unei invitații prealabile din partea Consiliului. Jurnaliștii acreditați pot, de asemenea, să participe la adunarea generală a acționarilor, cu excepția cazului în care Președintele Consiliului hotărăște în alt sens.	DA	
D.8. Rapoartele financiare trimestriale și semestriale vor include informații atât în limba română, cât și în limba engleză referitoare la factorii cheie care influențează modificări în nivelul vânzărilor, al profitului operațional, profitului net și al altor indicatori financiari relevanți, atât de la un trimestru la altul, cât și de la un an la altul.	DA	
D.9. O societate va organiza cel puțin două ședințe/teleconferințe cu analiștii și investitorii în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea relații cu investitorii a paginii de internet a societății la data ședințelor/teleconferințelor.	DA	
D.10. În cazul în care o societate susține diferite forme de expresie artistică și culturală, activități sportive, activități educative sau științifice și consideră că impactul acestora asupra caracterului inovator și competitivității societății fac parte din misiunea și strategia sa de dezvoltare, va publica politica cu privire la activitatea sa în acest domeniu.	Parțial	IMPACT susține și organizează diverse activități sportive și de protecție a mediului înconjurător, atât fizic cât și educativ. Aceste activități sunt prezentate pe site-ul IMPACT D&C și se lucrează la o politică pentru acestea.

ANEXA 2

ALTE INFORMAȚII

ANGAJAȚII IMPACT

IMPACT avea la sfârșitul anului 2021 un număr de 63 de angajați, din care 2 persoane în concediu de maternitate. Pe lângă aceștia, **IMPACT** are un Consiliu de Administrație format din 5 membri.

Totodată, Actual Invest House avea un număr de 19 angajați și 2 administratori, iar Impact Finance avea 2 angajați, din care unul în concediu de maternitate și 1 administrator.

În **IMPACT** nu este constituit sindicat. Există 1 reprezentant al angajatorului și 2 reprezentanți ai angajaților.

Raporturile de muncă sunt reglementate prin:

- contractul individual de muncă
- fișa de post
- regulamentul intern al societății
- codul de conduită din cadrul societății
- valorile etice esențiale din cadrul societății

Remunerațiile pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020 ale administratorilor și ale consiliului de administrație, care constituie personalul cheie de conducere al Grupului, sunt în valoare de 3.005 mii RON (31 decembrie 2020: 1.575 mii RON).

Indicatori economico – financiari (consolidat, IFRS)

mii LEI		31-Dec-15	31-Dec-16	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-20	31-Dec-21
Profit net	A	(4,732)	29,638	51,098	20,828	154,484	74,856	78,800
Stocuri	B	190,759	295,688	447,526	365,753	430,725	434,741	538,922
Active curente	C	233,741	328,374	418,340	422,310	509,071	520,337	617,094
Datorii curente	D	78,044	49,829	156,458	141,074	132,918	122,395	262,033
Total active	E	465,866	482,610	626,977	647,551	901,972	987,889	1,204,412
Total datorii	F	107,931	95,027	199,527	200,745	318,031	347,061	487,558
Capitaluri proprii	G	357,935	387,583	427,450	446,808	583,941	640,828	716,854
Total imprumuturi (incl. obligatiuni)	H	45,789	49,626	163,553	148,994	197,635	255,836	337,033
Imprumuturi, partea pe termen scurt	I	32,561	21,107	30,152	34,894	58,822	88,379	186,912
Imprumuturi, partea pe termen lung (incl. o	J	13,228	28,519	133,401	114,100	138,813	167,457	150,121
Numerar si echivalente de numerar	K	17,267	17,632	47,476	30,740	45,462	59,022	42,037
Datoria neta	L (H-K)	28,522	31,994	116,077	118,254	152,173	196,814	294,996
EBITDA	M	(5,977)	37,503	71,728	36,557	190,226	98,607	99,907
Dobanzi platite	N	1,348	1,386	2,195	5,494	2,508	6,134	6,617
Indicatori								
Total imprumuturi / EBITDA	H/M	n.a.	1.32	2.28	4.08	1.04	2.59	3.37
Datoria neta / EBITDA	L/M	n.a.	0.85	1.62	3.23	0.80	2.00	2.95
EBITDA / Dobanzi platite	M/N	n.a.	27.06	32.68	6.65	75.85	16.08	15.10
Rentabilitatea Activelor (ROA)	A/E	(1.02%)	6.14%	8.15%	3.22%	17.13%	7.58%	6.54%
Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)	A/G	(1.32%)	7.65%	11.95%	4.66%	26.46%	11.68%	10.99%
Levier Financiar (Imprumuturi vs. Capital pro	H/G	12.79%	12.80%	38.26%	33.35%	33.85%	39.92%	47.02%
Lichiditatea curenta	C/D	3.00	6.59	2.67	2.99	3.83	4.25	2.36
Lichiditatea imediata	(C-B)/D	0.55	0.66	(0.19)	0.40	0.59	0.70	0.30