IMPACT

Developer & Contractor

RAPORTUL

Consiliului de Administratie

anul 2020

Cuprins

03 2020 Aspecte principale
05 **Grupul IMPACT** pe scurt
06 Portofoliu de proiecte
12 Activitatea **Grupului IMPACT** in anul 2020
17 Piata imobiliara rezidentiala
19 Directii strategice
21 Rezultate financiare
23 Consiliul de Administratie si Conducerea Executiva
25 Principalele riscuri si incertitudini
26 Guvernanta Corporativa
28 **IMPACT Developer & Contractor** pe piata de capital
29 Reconciliere Activ Net IFRS vs. EPRA
31 Anexe
31 Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa
38 Alte informatii
39 Structura **Grupului IMPACT**

2020 ASPECTE PRINCIPALE

Operational

- **368** de apartamente vandute (30.864 mp suprafata construita, fara spatii comune), din care **205** (17.799 mp) in **GREENFIELD Baneasa Residence** ("**GREENFIELD**") si **163** (13.065 mp) in **LUXURIA Domenii Residence** ("**LUXURIA**")
- **199** precontracte de vanzare-cumparare si rezervari la 31 decembrie 2020 (16.414 mp suprafata construita, fara spatii comune) estimat a se transforma in venituri in S1 2021 – 99 apartamente (50%), S2 2021 – 41 apartamente (20%) si 2022 – 59 apartamente (30%)
- Finalizarea constructiei primelor doua faze ale proiectului **LUXURIA**, cu **500** de apartamente (45.028 mp suprafata construita apartamente fara spatii comune, 51.786 mp suprafata construita totala apartamente)
- Obtinerea autorizatiei de constructie pentru a patra faza de dezvoltare din **GREENFIELD** (**Ansamblul Panoramic**, **Ansamblul Teilor**, **GREENFIELD PLAZA**); **GREENFIELD PLAZA** cuprinde: un strip mall, un impresionant spatiu de wellness dotat cu sali de sport, SPA-uri, teren de tenis, bazin semiolimpic, piscina interioara, piscina exterioara si o cladire proprie de birouri care va deveni **sediul central al IMPACT Developer & Contractor** ("**IMPACT**")
- Identificarea solutiilor de incadrare a etapelor urmatoare de dezvoltare a **conceptului de locuire GREENFIELD** in categoria **cladirilor verzi**
- Continuarea constructiei pentru a treia faza a proiectului **LUXURIA**, cu **130** de apartamente, estimat a se finaliza in prima jumatate a anului 2021

Financiar

Activ net IFRS

641 mLEI

+ 57 mLEI (2019: 584 mLEI)

Activ net EPRA NRV

917 mLEI

+ 99 mLEI (2019: 818 mLEI)

Vanzari

204 mLEI

+ 47 mLEI (2019: 157 mLEI)

Pre-vanzari si rezervari de apartamente la 31 Dec 2020

118 mLEI

- 28 mLEI (2019: 146 mLEI)

2020 ASPECTE PRINCIPALE

Operational

- Continuarea lucrarilor de constructie a celor **18** vile din proiectul **BOREAL PLUS** estimat a se finaliza in prima jumatate a anului 2021, pentru care autorizatia de constructie a fost obtinuta in decembrie 2019
- Obtinerea autorizatiei de constructie pentru **341** de apartamente din cele **673** de apartamente care vor fi aduse pe piata din Constanta, prin proiectul rezidential **BOREAL PLUS**, proiectat a se dezvolta in 4 faze succesive
- Demararea lucrarilor de constructie pentru **Ansamblul Panoramic** din **GREENFIELD** (138 apartamente), pentru primele blocuri ale ansamblului **BOREAL PLUS** (209 apartamente) si pentru **GREENFIELD PLAZA**
- Achizitia unui teren de **24.333 mp** in **Iasi** pentru dezvoltarea unui **concept de locuire GREENFIELD**. Terenul este localizat in Copou in zona Gradinii Botanice si dispune de PUZ
- S-a aprobat PUZ-ul sectorului 2 din Bucuresti unde **IMPACT** detine un teren de **2,6 ha** situat in Bd. Barbu Vacarescu
- S-au aprobat PUZ-ul si PUG-ul sectorului 6 din Bucuresti unde **IMPACT** detine un teren de **25,9 ha** situat in zona Bd. Timisoara – Prelungirea Ghencea
- S-au identificat locatii / terenuri in Bucuresti si in alte orase din tara **(Iasi, Constanta)** pentru dezvoltari viitoare
- Solutiile de finantare luate in considerare pentru punere in practica a proiectelor sunt emisiune de obligatiuni listate pe piata principala a BVB, cu plasament privat, finantari bancare si emiterea de noi actiuni
- Emisiunea de obligatiuni de tip Plasament Privat in valoare de 6.58 mEUR cu o rata de dobanda fixa de 6,4% p.a., platibila semestrial. Obligatiunile au fost emise de **IMPACT** cu data de 24 decembrie 2020, cu o maturitate de 6 ani si vor fi listate pe Piata Reglementata a BVB in prima jumatate a anului 2021
- **IMPACT a donat un teren in suprafata de 9.620 mp cu un proiect pentru construirea unei scoli si a unei gradinite publice in GREENFIELD, teren cu o valoare de 5,9 mLEI.** Scoala si gradinita vor fi construite de primaria sectorului 1
- **IMPACT** a donat un teren in suprafata de **1.864 mp** pentru construirea unei biserici in **GREENFIELD**, teren cu o valoare de 1,14 mLEI

GRUPUL IMPACT PE SCURT

- 30 de ani de leadership, inovatie si excelenta in real estate
- Inca de la infiintarea sa in 1991, **IMPACT Developer & Contractor** s-a impus pe piata imobiliara din Romania ca o companie inovatoare
- **IMPACT Developer & Contractor** este primul dezvoltator imobiliar dupa perioada comunista, infiintat cu 100% capital romanesc
- In anul 1996 **IMPACT Developer & Contractor** a fost cotata la Bursa Romana de Valori Bucuresti, **IMPACT Developer & Contractor** devenind astfel primul reprezentant al sectorului de dezvoltare imobiliara si constructii listat la Bursa
- In 2006 actiunile **IMPACT Developer & Contractor** au promovat la Categoria I a Bursei si din 2015 la categoria Premium

Extindere
la nivel national

16
ansambluri rezidentiale

+ **4.000**
de locuinte construite

+**10.000**
de locuitori

500.000
mp suprafata construita

400 mEUR
valoare proiecte

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare

ANSAMBLUL REZIDENTIAL **GREENFIELD BANEASA RESIDENCE**

Locatie unica

Sectorul 1, incadrat pe doua laturi de 900 ha de padure: Padurea Baneasa si Padurea Tunari

Facilitati

Existente: transport public, scoala privata, parcuri si spatii de joaca, restaurant, cabinet medical si supermarket, RATB

Viitoare: **Centru Comunitar** cu scoala publica, gradinita publica, optiuni de ride-sharing, **GREENFIELD PLAZA** care include SPA, piscina, terenuri de sport, restaurant, supermarket, banca

Acces facil

Drumul National DN1 si Soseaua de Centura sunt la doar cateva minute distanta.
Statiile de metrou Washington si Paris de pe linia 6 care leaga reteaua actuala de Aeroportul Otopeni vor fi situate langa **GREENFIELD**

Dezvoltare in faze

3 Faze finalizate: GREENFIELD Faza 1, **GREENFIELD Faza 2** (Ansamblul Salcamilor), **GREENFIELD Faza 3** (Ansamblul Platanilor)

2 Faze de dezvoltare viitoare: **GREENFIELD Faza 4** (Ansamblul Panoramic si Ansamblul Teilor), **GREENFIELD Faza 5** (Ansamblul Castanilor)

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare

GREENFIELD Faza 1	
Dezvoltare	2007 - 2010
Nr. apartam. & case	680
Nr. parcari	680
Suprafata construita (mp)	59.602
% Vandut	99,3%

GREENFIELD Faza 2 (Ansamblul Salcamilor)	
Dezvoltare	2014 - 2016
Nr. apartamente	924
Nr. parcari	1.044
Suprafata construita (mp)	85.076
% Vandut	99,9%

GREENFIELD Faza3 (Ansamblul Platanilor)	
Dezvoltare	2016 - 2019
Nr. apartamente	944
Nr. parcari	1.162
Suprafata construita (mp)	89.950
% Vandut*	98,2%

** Inclusiv 18 precontracte de vanzare-cumparare si rezervari existente la 31 Dec 2020*

GREENFIELD Faza 4 & GREENFIELD Faza5	
Dezvoltare	2020 - 2028
Nr. apartamente, din care	4.356
Nr. parcari	5.227
Suprafata construita (mp)	401.146
Valoare proiect (mEUR)	460,5

2.548
locuinte construite

GREENFIELD primele 3 Faze finalizate

2.524
locuinte vandute

Inclusiv cele 18 precontracte de vanzare-cumparare si rezervari de la 31 Dec 2020

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare

CENTRUL COMUNITAR GREENFIELD

Zona comunitara dedicata pentru **GREENFIELD Baneasa Residence**, dar cu un potential ridicat de a deveni o escala obisnuita pentru nerezidenti, gratie ancorelor puternice provenite de la SPA, supermarket, restaurante si servicii

La lansare va deservi 10.000 de rezidenti permanenti (crescand la 17.000 pana in 2028), precum si peste 1.000 de vizitatori obisnuiti, in mare parte din zona Otopeni-Corbeanca

Beneficiari, din datele demografice, cu potential ridicat de cheltuieli (varsta medie a adultilor de 38 de ani cu venituri medii spre mari)

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

FUNCTII	DESCRIERE	TEREN
GREENFIELD PLAZA	Office, Comercial, Servicii, SPA	21.496 mp
SCOALA DE STAT	800 capacitate copii	6.000 mp
GRADINITA DE STAT	150 capacitate copii	3.200 mp
TERMINAL STB	Linia de capat a retelei de transport public din Bucuresti	1.375 mp
STATIE SHUTTLE BUS	Dedicata gradinitei si scolii	250 mp*

**Inclus in suprafata terenului GREENFIELD PLAZA*

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare

GREENFIELD PLAZA

Noi facilitati urbane

GREENFIELD PLAZA este un centru comercial si de agrement, un proiect complementar al complexului rezidential **GREENFIELD Baneasa Residence**, care se adreseaza atat rezidentilor, cat si publicului larg

Smart living

Avand aproape de casa toate facilitatile necesare, locuitorii vor reduce timpul petrecut in trafic catre diferite destinatii, deoarece **IMPACT** sustine solutii de reducere a poluarii si directia **GREENFIELD** de responsabilitate fata de mediu

Vizitatorii din exterior vor fi atrasi de **GREENFIELD PLAZA** datorita pozitionarii sale strategice

Wellbeing

GREENFIELD PLAZA va gazdui un spatiu extins pentru wellness si sport, cu o suprafata de 3.774 de metri patrati. Piscinele si SPA-ul vor deveni noua destinatie de relaxare si ingrijire. Sala de sport este complementara sporturilor practicate in Padurea Baneasa, oferind posibilitatea activitatii fizice indiferent de vremea sezoniera

GREENFIELD PLAZA	
Dezvoltare	2020 – 2022
Suprafata inchiriabila (mp), din care	6.730
Spatii Welness (mp)	3.744
Nr. parcari	200
Suprafata teren (ha)	2,5

Facilitati

O experienta completa la mall, cu servicii variate pentru a raspunde cat mai multor nevoi

- Supermarket Mega Image
- Restaurant, brutarie
- Loc de joaca
- Farmacie
- Banca, schimb valutar
- Agentie de turism, centru de livrare colete
- Salon de infrumusetare, frizerie
- Curatatorie
- Zona de SPA
- Teren de tenis
- Piscine

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare

ANSAMBLUL REZIDENTIAL **LUXURIA DOMENII RESIDENCE**

Locatie foarte bine cotata

Sectorul 1, zona de Nord a Bucurestiului

Amplasament macro - intre Bd. Kiseleff si Bd. Ion Mihalache

Amplasament direct - intre Bd. Expozitiei si Str. Aviator Popisteanu

Dezvoltare in faze

Proiectul **LUXURIA Domenii Residence** a fost demarat in anul 2018, este dezvoltat pe o suprafata de aproximativ 2,25 ha si aduce pe piata 630 de apartamente, din care 500 apartamente finalizate in anul 2020 si 130 de apartamente estimat a se finaliza in prima jumatate a anului 2021

Reputatia zonei

Viitorul pol al cladirilor de birouri

Operational - Expo Business Park (noul sediu al ING Bank), Unicredit, OCPI, Ubisoft, Tiriac Holding, World Trade Center, City Gate, CNC.

In curs de dezvoltare - birouri GTC, SAB Romania, Skanska Romania

Acces facil

La 5 minute distanta de statia de metrou 1 Mai

Acces direct la DN1 Ploiesti DN3 / Piata Victoriei / Podul Grand - DN2 / Centura - Mogosoaia

Solutii tehnologice

Incepand cu anul 2018, **Grupul IMPACT** este preocupat din ce in ce mai mult de solutii tehnologice de ultima generatie, care sa aduca valoare adaugata locuintelor pe care le construieste. **LUXURIA** este primul ansamblu rezidential proiectat pentru certificarea **BREEAM Excellent**, fiind conceput inca de la inceput pentru a se incadra in clasa energetica A in si categoria cladirilor verzi

LUXURIA Domenii Residence (3 faze)	
Dezvoltare	2018 – 2021
Nr. apartamente	630
Nr. parcari	720
Suprafata construita (mp)	65.922
Apartamente vandute din primele doua faze (500 ap.) la 31 Dec 2020	163
Apartamente pre-vandute la 31 Dec 2020	102

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare

ANSAMBLUL REZIDENTIAL **BOREAL PLUS**

Locatie excelenta

Constanta, zona de nord

Locatia este extrem de atractiva pentru o dezvoltare rezidentiala care vizeaza segmentul de mijloc

Acces facil

Accesul este facil, cu mijloace de transport in comun, la 15 minute de centru, de autostrada A4 sau de plaja

Reputatia zonei

Unitati comerciale - centre comerciale mari precum Tom si Vivo, hipermarketuri si supermarketuri precum Carrefour, Mega Image, Kaufland, Penny Market si Auchan

Magazine de proximitate, unitati educationale si medicale

Dezvoltare in faze

Dezvoltarea **BOREAL PLUS** este planificata in 4 faze cu 18 vile si 673 apartamente, pe un teren de pest 4 ha

Autorizatiile de constructie pentru vile si pentru primele 341 de apartamente au fost deja obtinute

Cele 673 de apartamente sunt estimat a se livra dupa cum urmeaza: 209 apartamente la inceputul anului 2022, 132 apartamente in anul 2023 si 332 apartamente in anul 2024

Dezvoltare in armonie cu natura

BOREAL PLUS isi propune sa devina noul standard in materie locuire in Constanta, folosind materiale atent selectate si solutii tehnice eficiente si sustenabile

O oaza de liniste si relaxare, intr-un cadru natural armonios, cu o arhitectura contemporana

- Locuinte bine dimensionate si compartimentate
- Finisaje de foarte buna calitate (premium)
- Arhitectura si design contemporan
- Facilitati de baza, cum ar fi parcare, boxe si acces securizat
- Facilitati suplimentare precum gradinita, loc de joaca pentru copii, parc si teren de sport pentru rezidenti
- Vedere panoramica la lac si la mare

BOREAL PLUS (4 faze, blocuri)	
Dezvoltare	2020 – 2024
Nr. apartamente	673
Nr. parcari	808
Suprafata construita (mp)	62.851
Valoare proiect (mEUR)	59

ACTIVITATEA GRUPULUI IMPACT IN ANUL 2020

Vanzarea de locuinte

In anul 2020, vanzarile au atins un numar de 368 de apartamente, plus parcarile aferente (320 locuri de parcare), curti pentru apartamentele situate la parter (25 curti) si boxe pentru depozitare (5 boxe). Din cele 368 de apartamente, 205 au fost vandute in **GREENFIELD** si 163 au fost vandute in **LUXURIA**.

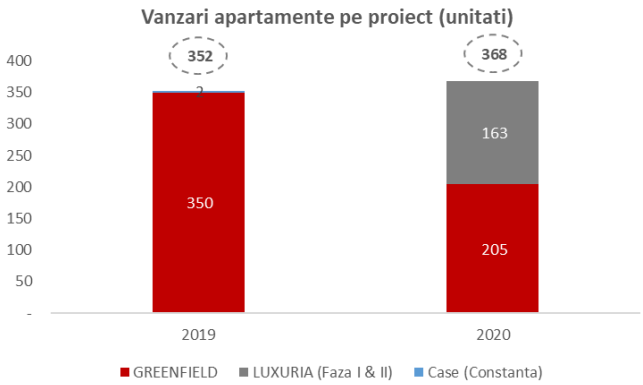
Apartamentele vandute in 2020 au totalizat o suprafata de 30.864 mp (suptafata construita fara spatii commune, din care 17.799 mp in **GREENFIELD** si 13.065 mp in **LUXURIA**), cu 2,2% mai mare decat cea a locuintelor vandute in anul 2019 (352 locuinte, 30.185 mp).

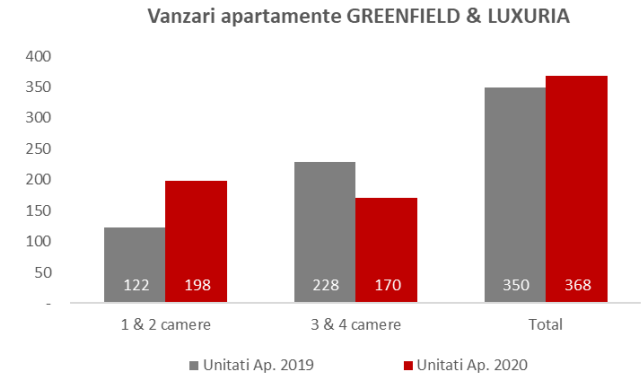
Aditional, in anul 2020, au fost vandute 16 locuri de parcare din ansamblul rezidential **GREENFIELD** si 623 mp de teren in alte proiecte dezvoltate inainte de anul 2010.

Evolutia vanzarilor in anul 2020 comparativ cu 2019 a fost influentata si de mixul de stocuri de apartamente disponibile pentru vanzare (finalizate), respectiv cresterea vanzarilor pentru apartamentele de 1 si 2 camere o data cu finalizarea primelor doua faze ale proiectului **LUXURIA** in 2020. Acest lucru este reflectat si in structura vanzarilor, apartamentele cu 1 si 2 camere reprezentand 54% din totalul unitatilor vandute in 2020 (35% in 2019).

Pretul mediu al apartamentelor vandute a inregistrat o crestere medie de 4,89%% in 2020 fata de 2019, de la 1.103 EURO / mp suprafata construita fara spatii comune in 2019 la 1.157 EURO / mp in 2020.

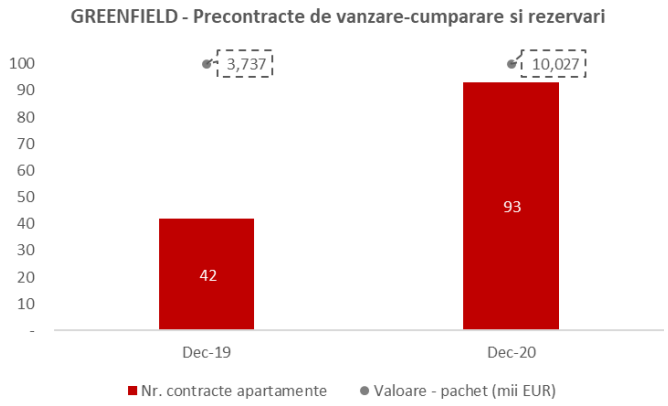
Pe langa apartamentele vandute, **IMPACT** a inregistrat in anul 2020 venituri de 12,2 mLEI (80% din 15,3 mLEI) aferente contractului incheiat in decembrie 2019 pentru vanzarea unui lot de teren de 1,68 ha situat in Constanta. Celelalte venituri aferente contractului (3,1 mLEI) sunt estimat ca vor fi realizate in anul 2021 cand **IMPACT** va indeplini conditiile contractuale stipulate in legatura cu acestea.

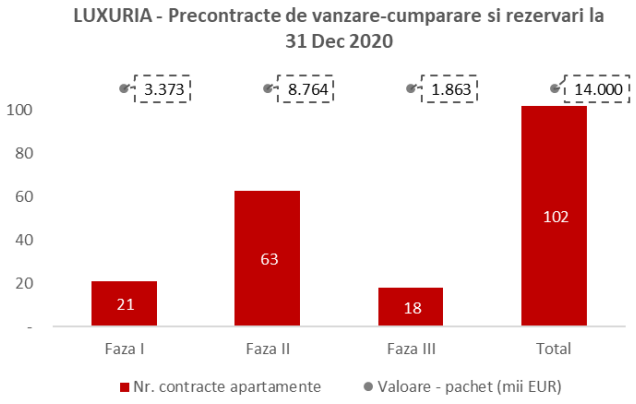




ACTIVITATEA GRUPULUI IMPACT 2019

Vanzarea de locuinte





Pe langa precontractele de vanzare-cumparare din graficele de mai sus, la 31 Dec 2020 mai erau incheiate 4 precontracte aferente proiectului **BOREAL PLUS din Constanta*

Pe langa cele 368 de contracte de vanzare-cumparare, a caror valoare este reflectata in venituri, la 31 Dec 2020 erau semnate precontracte de vanzare-cumparare si rezervari pentru 199 de apartamente din **GREENFIELD**, **LUXURIA** si **BOREAL PLUS** cu o valoare de 24,5 mEUR (c. 118 mLEI), care se vor transforma in venituri in 2021 - 2022.

Inchirierea de locuinte si vanzarea de terenuri

Grupul IMPACT va completa modelul construire pentru vanzare cu un model construire pentru inchiriere, atat pentru **GREENFIELD** cat si pentru **LUXURIA,** incepand cu 2021.

In Constanta si Oradea, **Grupul IMPACT** ofera la vanzare loturi de teren persoanelor fizice si persoanelor juridice, pentru dezvoltarea de case sau spatii comerciale.

In 2020, **IMPACT** a infiintat Star Residence Invest S.A., o societate avand ca obiect principal de activitate inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare. 78% din actiunile Star Residence Invest au fost vandute catre investitori pe piata AeRO (sistemul alternativ de tranzactionare al Bursei de Valori Bucuresti).

Terenuri la 31 Dec 2020

Locatie	Oras	Suprafata (ha)	IFRS val. contabila (mRON)	IFRS val. contabila (mEUR)	Valoare EPRA (mRON)	Valoare EPRA (mEUR)
GREENFIELD BANEASA	Bucuresti	39,6	295,6	60,7	336,0	69,0
LUXURIA DOMENII	Bucuresti (Blv. Expozitiei)	0,7	14,1	2,9	14,1	2,9
Bd. Timisoarei - Bd. Ghencea	Bucuresti	25,9	105,7	21,7	105,7	21,7
Barbu Vacarescu	Bucuresti	2,6	134,9	27,7	134,9	27,7
Zenit, Neptun, Boreal	Constanta	8,5	13,1	2,7	36,0	7,4
Iasi	Iasi	2,4	18,5	3,8	19,0	3,9
Altele	Bucuresti, Oradea	8,3	2,9	0,6	2,9	0,6
Total		**88,0**	**584,8**	**120,1**	**648,6**	**133,2**

Nota 1: Valoarea EPRA considerata pentru terenuri reprezinta valoarea de piata la 31 Dec 2020 conform reevaluarilor realizate de Colliers Valuation and Advisory

Nota 2: 12,54 ha reprezinta infrastructura pentru proiectele deja dezvoltate, dintre care 7,8 ha pentru GREENFIELD si 4,54 ha pentru alte proiecte (Voluntari, Oradea). Acestea au fost luate in considerare la valoarea contabila pentru calculul EPRA

Nota 3: Rata de schimb utilizata pentru a transforma sumele din RON in EUR - 4,8694 RON/EUR

ACTIVITATEA GRUPULUI IMPACT 2020

Dezvoltarea de proiecte

Activitatea **Grupului IMPACT** in 2020 a fost dominata de dezvoltarea a trei proiecte rezidentiale, si anume **GREENFIELD Baneasa Residence** si **LUXURIA Domenii Residence** in Bucuresti si **BOREAL PLUS** in Constanta.

GREENFIELD: In cursul anului 2020 a fost obtinuta autorizatia de constructie pentru **GREENFIELD Faza 4** (Ansamblul Panoramic, Ansamblul Teilor, **GREENFIELD PLAZA**) si au fost demarate lucrarile de constructie pentru Ansamblul Panoramic si **GREENFIELD PLAZA**.

LUXURIA: In cursul anului 2020 a fost finalizata constructia primelor doua faze ale proiectului, cu 500 de apartamente (45.028 mp suprafata construita apartamente fara spatii comune, 51.786 mp suprafata construita totala apartamente). De asemenea, au fost continuate lucrarile de constructie pentru a treia faza a proiectului **LUXURIA**, cu 130 de apartamente, estimat a se finaliza in prima jumatate a anului 2021.

BOREAL PLUS: In anul 2020 s-a obtinut autorizatia de constructie pentru 341 de apartamente din cele 673 de apartamente care vor fi aduse pe piata din Constanta, prin proiectul rezidential **BOREAL PLUS**, proiectat a se dezvolta in 4 faze successive. Au fost demarate lucrarile de constructie pentru primele blocuri ale ansamblului (209 apartamente). Continuarea lucrarilor de constructie a celor 18 vile din proiectul **BOREAL PLUS** estimat a se finaliza in prima jumatate a anului 2021, pentru care autorizatia de constructie a fost obtinuta in decembrie 2019.

GREENFIELD Copou Residence: Achizitia unui teren de 24.333 mp in Iasi pentru dezvoltarea unui **concept de locuire GREENFIELD**. Terenul este localizat in Copou in zona Gradinii Botanice si dispune de PUZ.

Surse de finantare

- Autofinantare din vanzarea si pre-vanzarea locuintelor. Finantare bancara si din emisiuni de obligatiuni;
- In decembrie 2020 a fost desfasurata o noua emisiune de obligatiuni de tip Plasament Privat in valoare de 6.58 mEUR cu o rata de dobanda fiza de 6,4% p.a., platibila semestrial si maturitate de 6 ani. Aceste vor fi listate pe Piata Reglementata a BVB in prima jumatate a anului 2021;
- In 2020, **Grupul IMPACT** prin subsidiara sa Bergamot Developments Phase II, a obtinut o finantare de aproximativ 8,67 mEUR de la Libra Bank pentru finantarea celei de-a treia faze a proiectului **LUXURIA** (130 apartamente).

Responsabilitate sociala corporativa (RSC)

IMPACT acorda o atentie deosebita standardelor internationale de afaceri si standardelor de responsabilitate sociala corporativa. Drept urmare, sustenabilitatea este o ramura prioritara in dezvoltarea proiectelor companiei. Certificarea Proiectului si construirea ansamblului **LUXURIA Domenii Residence** la standarde de eficienta energetica **BREEAM Excellent**, cu incadrare in categoria energetica A si in clasa cladirilor verzi, denota angajamentul pe care **Grupul IMPACT** si l-a asumat odata cu intrarea sa pe piata imobiliarelor premium, angajament transpuns, de altfel, incepand cu anul 2020 in toate proiectele pe care urmeaza sa le construiasca.

Potrivit **Build Green**, liderul pietei locale de consultanta in domeniul proiectarii, dezvoltarii si certificarii constructiilor durabile, in acest moment, in Bucuresti, un singur proiect rezidential corespunde **criteriilor BREEAM, cu ratingul Excellent**: **LUXURIA Domenii Residence**. Proiectul ridica astfel standardul de calitate in procesul de construire la nivel rezidential, motiv pentru care echipa **IMPACT** a inceput o campanie de awareness, pentru constientizarea la scara larga a necesitatii constructiilor verzi in Bucuresti, dar si in celelalte orase din Romania. Obiectivul este de a face cunoscute beneficiile rezidentilor care opteaza pentru locuinte construite la standarde inalte, ce respecta normele de eficienta energetica, atat de necesare intr-o societate in continua dezvoltare.

Stim ca educatia este un pilon de baza al formarii cetatenilor si necesita maximum de interes pentru ca procesul de invatare sa aiba loc in conditii optime. Astfel, in vederea construirii unei scoli și a unei gradinite de stat in cartierul **GREENFIELD Baneasa Residence**, in anul 2020 **IMPACT** a donat terenul si proiectul necesar construirii acestora, catre Primaria Municipiului Bucuresti.

Constructii sustenabile

Grupul IMPACT manifesta o preocuparea constanta pentru constructii sustenabile, pentru solutii tehnice si finisaje de ultims generatie, investitii in facilitati care urmaresc cresterea calitatii vietii si locuirii pentru comunitatile de rezidenti.

ACTIVITATEA GRUPULUI IMPACT 2020

Aspecte juridice

Grupul IMPACT este implicat in cateva procese, cele semnificative fiind prezentate mai jos.

Litigii cu Consiliul Local Cluj ("CLC")

IMPACT Developer & Contractor si Clearline Development & Management (societatea de proiect) sunt in litigii, in calitate de reclamante, cu Consiliul Local Cluj.

IMPACT Developer & Contractor si Consiliul Local Cluj trebuiau sa dezvolte un cartier rezidential in Cluj (prin societatea de proiect Clearline Development & Managemet), **IMPACT Developer & Contractor** urmand sa suporte costurile de dezvoltare si Consiliului Local Cluj sa contribuie in natura cu terenul pe care urma sa fie construit cartierul rezidential.

In timp ce **IMPACT Developer & Contractor** si-a indeplinit obligatiile contractuale, Consiliului Local Cluj nu si-a indeplinit obligatia legata de proiect, si anume de a contribui in natura cu terenul pe care urma sa fie construit cartierul rezidential. Ca urmare, **IMPACT Developer & Contractor** si Clearline au solicitat instantelor rezilierea contractului cu Consiliul Local Cluj, precum si daune materiale pentru investitiile efectuate in scopul realizarii proiectului.

Astfel, la 31 Dec 2020, erau in curs doua procese cu Consiliul Local Cluj, dupa cum urmeaza:

- Pe rolul Tribunalului Comercial Cluj a fost inregistrat dosarul 79/1285/2012 in baza caruia **IMPACT Developer & Contractor** solicita rezilierea contractului-cadru nr. 55423/04.07.2007 incheiat intre CLC si **IMPACT Developer & Contractor**. In plus, **IMPACT Developer & Contractor** solicita despagubiri evaluate provizoriu la suma de 4.008 mii LEI, majorate la suma de 4.631 mii LEI si respectiv dobanzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului pana la achitarea efectiva a sumelor.
- In anul 2020, la data de 23 decembrie 2020, Tribunalul Cluj a pronuntat urmatoarea solutie in Dosarul 79/1285/2012: respinge, ca neintemeiata, cererea precizata formulata de Societate. Societatea a formulat apel care urmeaza a fi judecat de Curtea de Apel Cluj, la acest moment Societatea nepuntand estima durata procesului pana la obtinerea unei hotarari definitive.
- Pe rolul Tribunalului Comercial Arges a fost inregistrat dosarul 1032/1259/2012 in baza caruia subsidiara **IMPACT Developer & Contractor**, Clearline Development and Management SRL, solicita CLC la plata de despagubiri estimate provizoriu la suma de 17.053 mii LEI si dobanzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului pana la data formularii cererii de chemare in judecata, in suma estimata de 500 mii LEI.
- In acest dosar, pana la data prezentei raportari, nu s-a pronuntat o hotararea judecatoreasca, partile fiind in stadiul administrarii de probe, incluzand expertize tehnice si contabile, care au fost succedate de obiectiuni si diverse cereri de completare ale partilor litigante.

Litigiu legat de terenul situat in Bd. Barbu Vacarescu

IMPACT Developer & Contractor a intentat un proces impotriva Cefin Real Estate Dezvoltare BV ("Cefin") pentru iesirea din indiviziune pentru terenul pe care il detine **IMPACT Developer & Contractor** in Bd. Barbu Vacarescu. Procesul face obiectul dosarului 5642/300/2017. **IMPACT Developer & Contractor** si Cefin detin in coproprietate un teren de aproximativ 10,5 ha, din care 2,6 ha detinute de **IMPACT Developer & Contractor** si restul detinute de Cefin. In dosar a fost incuvintata proba cu expertiza topografica si geotehnica la solicitarea Cefin.

La data prezentei raportari, este in desfasurare administrarea probei cu expertiza evaluatorie. La momentul pronuntarii hotararii judectoresti, instanta va trebui sa procedeze la partajarea loturilor tinand cont de cotele de proprietate detinute de fiecare parte, dar si aspecte legate de localizarea, identificarea si evaluarea loturilor. Urmatorul termen este 16 martie 2021.

IMPACT Developer & Contractor estimeaza ca procesul pentru identificarea in cartea funciara a terenului pe care il detine se va prelungi si se asteapta ca o solutie definitiva si irevocabila sa fie data in viitorul indepartat. Astfel, atunci cand se va cunoaste localizarea exacta a terenului si luand in considerare conditiile pietei din acel moment, **IMPACT Developer & Contractor** va analiza si va decide proiectul pe care il va dezvolta pe terenul din Bd. Barbu Vacarescu (ex. birouri, comercial, hotel, rezidential, mixt).

ACTIVITATEA GRUPULUI IMPACT 2020

Aspecte juridice

Grupul IMPACT este implicat in cateva procese, cele semnificative fiind prezentate mai jos.

Litigiu legat de terenul situat in Bd. Timisoara - Prelungirea Ghencea

Dosarul 5737/3/2018 are ca obiect actiune in constatare, in contradictoriu cu Statul Roman si Primaria Municipiului Bucuresti, in vederea constatarii existentei dreptului de proprietate avand ca obiect terenul in suprafata de aproximativ 25,9 ha situat in Municipiul Bucuresti, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sectorul 6.

Avand in vedere actiunile din instanta care vizeaza terenul din Bd. Timisoara – Prelungirea Ghencea, **IMPACT Developer & Contractor** nu poate estima daca acestea se vor solutiona in viitorul apropiat sau cel indepartat. Astfel, la momentul solutionarii definitive si irevocabile **IMPACT Developer & Contractor** va analiza conditiile pietei si va decide tipul de proiect ce va fi dezvoltat pe teren.

La data de 22.11.2019, Tribunalul Bucuresti s-a pronuntat si a admis actiunea formulata de Societate in contradictoriu cu Statul Roman prin Ministerul Finantelor Publice si Municipiul Bucuresti. Astfel, prin Hotararea nr. 2651, Tribunalul Bucuresti a constatat ca Societatea are un drept de proprietate asupra Terenului. Hotararea Tribunalului Bucuresti putea fi atacata cu apel.

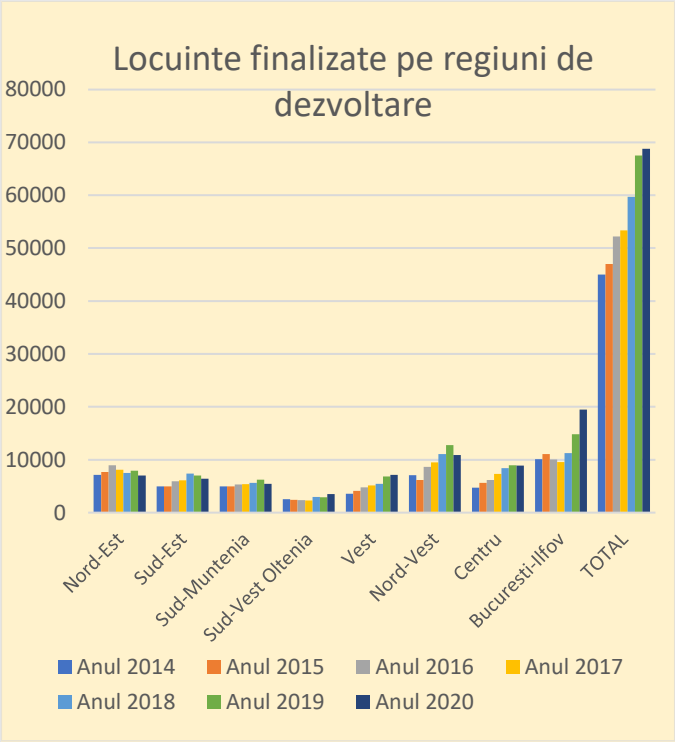
In cursul anului 2020, Statul Roman si Primaria Municipiului Bucuresti au declarat apel impotriva Hotararii nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului Bucuresti. Apelul a fost solutionat de Curtea de Apel Bucuresti, care prin Decizia nr. 1246 din 06.10.2020, a respins apelurile ca nefondate. In consecinta, s-a mentinut Hotararea nr. 2651 din 22.11.2019 a Tribunalului Bucuresti ca temeinica si legala.

Decizia nr. 1246 din 06.10.2020 a Curtii de Apel Bucuresti va putea fi atacata cu recurs.

PIATA IMOBILIARA REZIDENTIALA

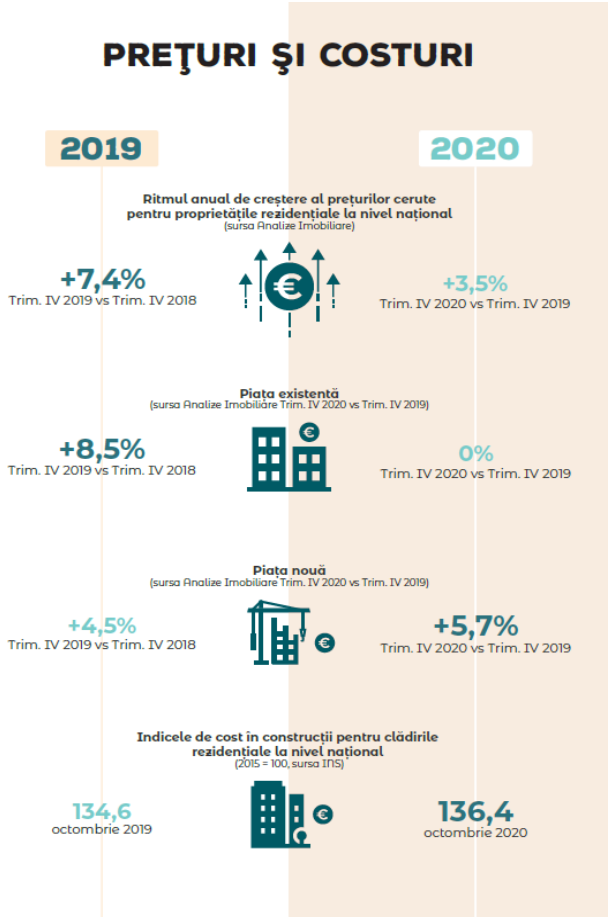
2020 un nou record de livrari post-Revolutie. Pandemia nu a reusit sa opreasca piata rezidentiala.

La nivel national, in 2020 desi a fost un an marcat de pandemie, cu doua luni de lockdown, dezvoltatorii au livrat 67.816 de locuinte, in crestere cu 0,5% fata de anul 2019, regiunea Bucuresti-Ilfov inregistrand cea mai mai crestere +40%.



Potrivit INS, 2020 a fost in Bucuresti al zecelea an consecutiv de crestere a livrarilor de locuinte noi, in timp ce la nivel national a fost al saptelea an la rand cand dezvoltatorii au construit tot mai multe case si apartamente. Cresterea numarului dezvoltatorilor, apetitul tot mai mare pentru locuinte noi si lucratul de acasa au dus piata rezidentiala, pentru al doilea an consecutiv peste pragul de 65.000 de unitati livrate.

Conform raportului "Piata imobiliara rezidentiala – Trimestrul IV 2020" realizat de analizeimobiliare.ro preturile cerute au crescut cu 3,5% in 2020 comparativ cu 7,4% in 2019. Scaderea ritmului de crestere a fost dat de locuintele vechi, unde pretul cerut a stagnat, in timp ce pe segmentul de locuinte noi, preturile au inregistrat un ritm de crestere de 5,4%.



Sursa: Raport Piata Rezidentiala Q4 2020 – Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

In ceea ce priveste preturile de tranzactionare a locuintelor la nivel national, cele mai recente date publicate de Institutul National de Statistica (INS) releva, pentru al treilea trimestru din 2020, o crestere anuala de 2,3%, in timp ce media europeana a fost de 5,2%.

Atata vreme cat piata si economia isi vor urma cursul normal, atata vreme cat nevoia de locuire ramane la un nivel foarte ridicat (inregistram in continuare un numar mare de persoane pe unitatea locativa, România fiind tara europeana cu cel mai ridicat procent al supra-aglomerarii, de trei ori mai mare decat media Uniunii Europene), trendul crescator al preturilor se va mentine poate chiar cu un ritm mai accelerat decat pana acum, daca tinem cont de noile reglementari in materie de construire (obligativitatea nZEB, de exemplu) care presupun investitii suplimentare, costuri mai mari, deci preturi mai mari.

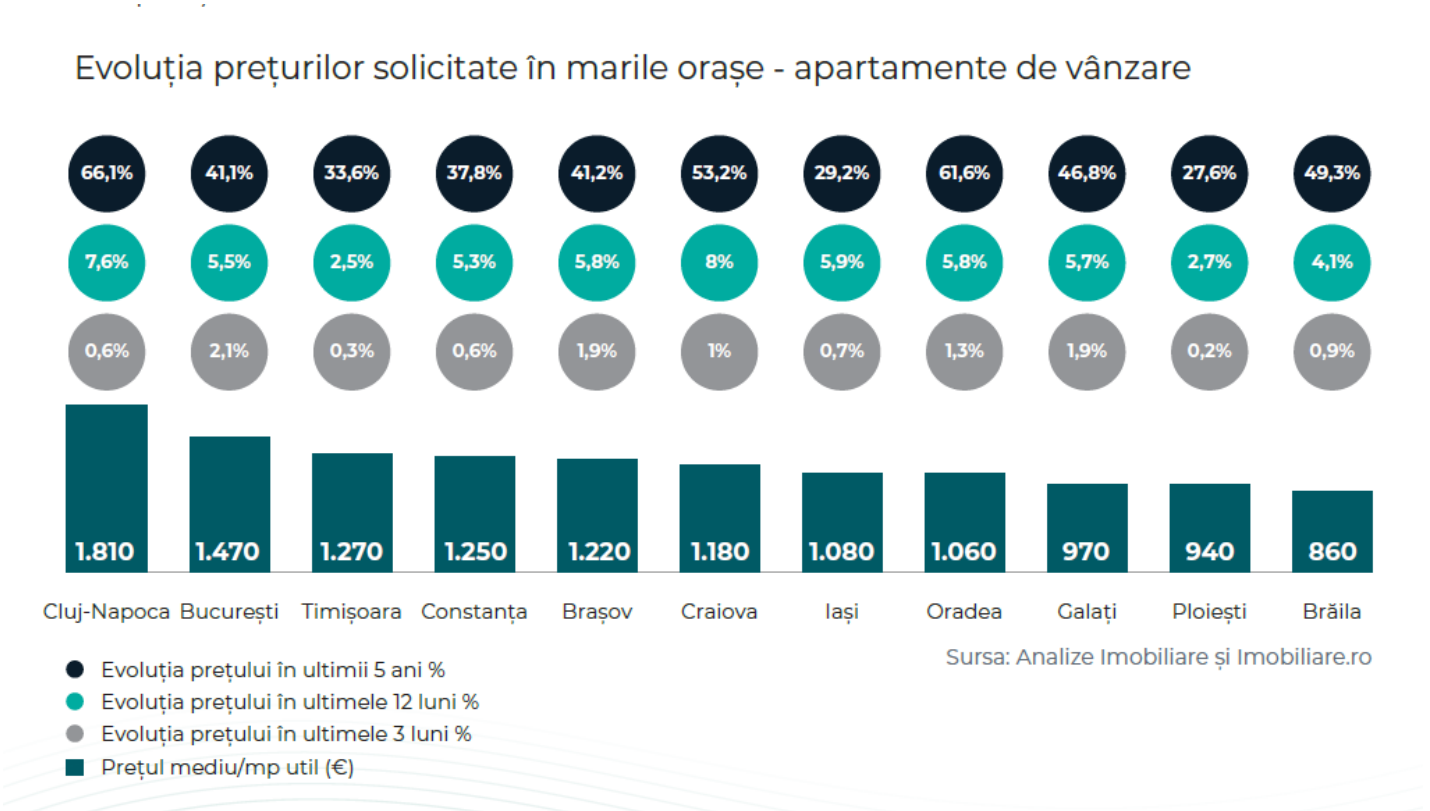
PIATA IMOBILIARA REZIDENTIALA

TRANZACTII IN CRESTERE CU 11,6% IN 2020 FATA DE 2019

La nivel national in 2020 au fost tranzactionate 602.805 imobile fata de 540.180 de imobile inregistrate in 2019, conform datelor publicate de Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara, lunile cele mai bune fiind octombrie si decembrie - considerata *luna supriza*. In decembrie 2020 s-au tranzactionat 77.365 de imobile, cu 53% mai mult fata de luna similara a anului anterior. O crestere de 8,2% s-a inregistrat si in cazul achizitiilor de locuinte, in 2020 inregistrandu-se 123.126 de tranzactii comparativ cu 113.752 in 2019.

EVOLUTIA PRETURILOR IN 2020

Practic anul 2020 a fost marcat de un singur trimestru de scadere a preturilor solicitate, urmat rapid de o revenire, astfel incat ultimul trimestru al anului 2020 a avut o rata anuala de crestere similara cu cele inregistrate in conditii normale de piata, chiar daca a fost una dintre cele mai mici inregistrate in ultimii ani.



Trendul puternic pozitiv inregistrat in ultimul trimestru al anului 2019 a generat un optimism notabil pentru evolutia pietei de rezidential in anul 2020, optimism care a avut de suferit pe parcursul anului, insa care a revenit in forta in luna decembrie, cand s-a inregistrat un numar record de tranzactii pentru aceasta perioada a anului. Anul 2021 poate incepe sub o aura pozitiva din punct de vedere a numarului de unitati livrate si tranzactionate. Evolutia preturilor nu poate fi decat una pozitiva, consistenta, cresterea naturala data de cerere si oferta, fiind suplimentata de noile reglementari privin constructiile (nZEB).

DIRECTII STRATEGICE

- Extindere geografica in orase mari precum Bucuresti, Constanta, Iasi si Timisoara
- Diversificarea portofoliului: rezidential, hotelier, birouri si retail
- Continuarea dezvoltarii proiectelor rezidentiale **GREENFIELD Baneasa Residence, LUXUIRA Domenii Rezidence** si **BOREAL PLUS**
- Dezvoltarea proiectului rezidential **GREENFIELD Copou Residence** in Iasi
- Minimizarea ciclurilor de productie si respectiv de vanzare al imobilelor construite, in vederea maximizarii profitabilitatii capitalului investit si minimizarea termenelor de recuperare a investitiei
- Imbunatatirea conceptelor urbanistice pentru produsele pe care le ofera si adaptarea continua la cerintele pietei
- Identificarea si analiza de noi oportunitati de investitii care sa corespunda modelelor create de **Grupul IMPACT**
- Atragerea de fonduri de la institutiile bancare si/sau prin emisiuni de obligatiuni pentru finantarea dezvoltarilor viitoare

- Identificarea solutiilor de incadrare a etapelor urmatoare de dezvoltare a **conceptului de locuire GREENFIELD** in **categoria cladirilor verzi**
- Implicarea in activitati si evenimente care promoveaza sportul in aer liber, in actiuni de responsabilitate sociala corporatista, de protejare a naturii si a mediului inconjurator
- Implementarea unor solutii de tip Smart Home si Smart City
- Standardizarea produselor prin utilizarea unor materiale si tehnologii de ultima generatie
- Optimizarea costurilor de functionare si administrare pentru proiectele rezidentiale dezvoltate
- Maximizarea valorii si lichidizarea portofoliului de terenuri din Oradea si Constanta, pentru care nu sunt planificate dezvoltari viitoare

DIRECTII STRATEGICE

Obiective strategice	Progres 2020	Plan 2021
GREENFIELD Baneasa Residence	• Obtinere autorizatii de constructie pentru **GREENFIELD Faza 4** (Ansamblul Panoramic, Ansamblul Teilor, **GREENFIELD PLAZA**) • Demararea lucrarilor de constructie pentru Ansamblul Panoramic si **GREENFIELD PLAZA** • Donarea unui teren in suprafata de 9.620 mp cu un proiect pentru construirea unei scoli si a unei gradinite publice • Donat un teren in suprafata de 1.864 mp pentru construirea unei biserici	• Continuarea constructiilor pentru Ansamblul Panoramic si **GREENFIELD PLAZA** • Demararea constructiilor pentru Ansamblul Teilor
LUXURIA Domenii Residence	• 500 de apartamente livrate, aferente primelor doua faze ale proiectului • Continuarea lucrarilor de constructie pentru a treia faza	• Finalizare constructii pentru a treia faza
BOREAL PLUS	• Obtinerea autorizatiei de constructie pentru 341 de apartamente din cele 673 de apartamente ale proiectului • Demararea lucrarilor de constructie pentru primele blocuri ale ansamblului (209 apartamente) • Continuarea lucrarilor de constructie a celor 18 vile din cadrul proiectului	• Finalizarea constructiei pentru vile in prima jumatate a anului 2021 • Continuarea lucrarilor de constructie pentru primele blocuri ale ansamblului (209 apartamente)
GREENFIELD Copou Residence	• Achizitia unui teren de 24.333 mp in Iasi pentru dezvoltarea unui **concept de locuire GREENFIELD**. Terenul este localizat in Copou in zona Gradinii Botanice si dispune de PUZ	• Obtinerea autorizatiei de constructie • Demararea lucrarilor de constructie pentru prima faza a proiectului
Atragere finantari pentru dezvoltare	• Obtinerea finantarii pentru a treia faza a proiectului **LUXURIA** • Emisiunea de noi obligatiuni – 6.58 mEUR • Analizarea optiunilor pentru finantarea **GREENFIELD Faza 4, BOREAL PLUS si GREENFIELD Copou Residence**	• Obtinerea finantarii pentru etapele ce au fost / vor fi demarate **in GREENFIELD Faza 4** • Obtinerea finantarii pentru fazele ce vor fi demarate in **BOREAL PLUS** • Obtinerea finantarii pentru fazele ce vor fi demarate in **GREENFIELD Copou Residence**
Alte proiecte si locatii noi pentru dezvoltare	• Prospectare piata pentru terenuri in Bucuresti si in tara	• Achizitia unor terenuri pentru dezvoltari in Bucuresti si in alte orase din tara

REZULTATE FINANCIARE

Performanta financiara

mii LEI	2020	2019	Var. %
Venituri din vanzare de proprietati imobiliare	204.397	156.681	30%
Valoare contabila a proprietatilor imobiliare vandute	(141.007)	(83.904)	68%
Profitul brut	**63.390**	**72.777**	**(13%)**
Cheltuieli/venituri operationale, net	(29.111)	(27.110)	7%
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(1.738)	(927)	87%
Castiguri/pierderi nerealizate din investiții imobiliare	64.328	144.559	(56%)
Profit operational	**96.869**	**189.299**	**(49%)**
Rezultatul financiar	(5.426)	(5.922)	(8%)
Profitul inainte de impozitare	**91.443**	**183.377**	**(50%)**
Cheltuiala cu impozitul pe profit	(16.587)	(28.893)	(43%)
Profitul net al perioadei	**74.856**	**154.484**	**(52%)**

Sursa: Situatiile financiare IFRS auditate la 31 decembrie 2020

Veniturile din vanzari au crescut cu 30% in 2020 comparativ cu 2019, ca urmare a cresterii volumului de locuinte vandute si a pretului de vanzare.

In vanzarile inregistrate in 2020 s-a schimbat mixul de apartamente, conform cu stocurile disponibile, crescand ponderea apartamentelor cu 1 si 2 camere ca si unitati vandute comparativ cu 2019. In 2020, 44% din cele 368 de apartamente vandute sunt aferente primelor doua faze ale proiectului **LUXURIA** care au fost finalizate in cursul anului.

Pe langa locuintele vandute, **IMPACT** a inregistrat in anul 2020 venituri de 12,2 mLEI (80% din 15,3 mLEI) aferente contractului incheiat in decembrie 2019 pentru vanzarea unui lot de teren de 1,68 ha situat in Constanta. Celelalte venituri aferente contractului (3,1 mLEI) sunt estimat ca vor fi realizate in anul 2021 cand **IMPACT** va indeplini conditiile contractuale stipulate in legatura cu acestea.

In anul 2020, **IMPACT** a donat doua loturi de teren pentru constructia unei scoli si a unei gradinite publice (9.620 mp) si a unei biserici (1.864 mp) in **GREENFIELD**.

Costurile finantarii includ in principal cheltuielile cu dobanzile aferente fondurilor atrase din emisiunile de obligatiuni si imprumuturi bancare pentru dezvoltarea de proiecte rezidentiale si pierderile din reevaluarea acestora cauzate de deprecierea cursului de schimb RON – EURO (31 Dec 2019: 4,7793 RON/EUR, 31 Dec 2020: 4,8694 RON/EUR).

In 2020, **IMPACT** a infiintat Star Residence Invest S.A., o societate avand ca obiect principal de activitate inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare si a 78% din actiunile acestei societati. Impactul acestor tranzactii este inclus in rezultatul financiar.

Cheltuiala cu impozitul pe profit include impozitul pe profit amanat (net) de 9.331 mii LEI (2019: 21.952 mii LEI).

Fluxuri de numerar

mii LEI	2020	2019	Var. %
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	**45.462**	**30.740**	**48%**
Numerar net din activitati de exploatare	(12.310)	1.827	n.a.
Numerar net utilizat in activitati de investitii	(10.071)	(15.437)	(35%)
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	35.941	28.333	27%
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	**59.022**	**45.462**	**30%**

Sursa: Situatiile financiare IFRS auditate la 31 decembrie 2020

In cursul anului 2020, **Grupul IMPACT** a avut un flux financiar intens: s-au inregistrat intrari semnificative din vanzarea de imobile din **GREENFIELD** si **LUXURIA**, plata dobanzilor scadente pentru emisiunea de obligatiuni, rambursari si trageri de imprumuturi, emisiunea de noi obligatiuni, plati aferente investitiilor pentru dezvoltarea proiectelor **GREENFIELD**, **LUXURIA** si **BOREAL PLUS**, achizitia terenului din Iasi, incasari din vanzarea a 78% din actiunile Star Residence Incest.

REZULTATE FINANCIARE

Pozitia financiara

mii LEI	31-Dec-20	31-Dec-19	Var. %
Active imobilizate, din care	**467.552**	**392.901**	**19%**
Investitii imobiliare	457.706	384.223	19%
Imobilizari corporale	7.552	8.535	(12%)
Active circulante, din care	**520.337**	**509.071**	**2%**
Stocuri	434.741	430.725	1%
Numerar si echivalente de numerar	59.022	45.462	30%
Total active	**987.889**	**901.972**	**10%**
Datorii, din care	**347.061**	**318.031**	**9%**
Imprumuturi bancare si obligatiuni	255.836	197.635	29%
Capitaluri proprii	**640.828**	**583.941**	**10%**
Total datorii si capitaluri proprii	**987.889**	**901.972**	**10%**

Sursa: Situatiile financiare IFRS auditate la 31 decembrie 2020

In 2020 nu au fost modificari importante in portofoliul de terenuri al **Grupului IMPACT** fata de 31 Dec 2019, cu exceptia achizitiei unori loturi de teren in **GREENFIELD** (aproximativ 0,36 ha) si a unui teren de 2,43 ha in Iasi.

Grupul IMPACT a inregistrat aprecierea valorii de piata a terenurilor din investitii imobiliare baza reevaluarilor facute de Colliers Valuation and Advisory SRL la 31 Dec 2020.

Variatia stocurilor la 31 Dec 2020 fata de 31 Dec 2019 reflecta reducerea stocurilor ca urmare a vanzarii apartamentelor din **GREENFIELD** si **LUXURIA** (primele doua faze ale proiectului finalizate in 2020), si cresterea aferenta capitalizarilor pentru a treia faza a proiectul **LUXURIA**, **GREENFIELD Faza 4** (Ansamblul Panoramic si **GREENFIELD PLAZA**) si **BOREAL PLUS**.

Variatia datoriilor de 9% la 31 Dec 2020 fata de 31 Dec 2019 este influentata in principal de cresterea imprumuturilor bancare prin utilizarea finantarii de la UniCredit Bank si Libra Bank, o noua emisiune de obligatiuni de 6,58 mEUR desfasurata in decembrie 2020 si cresterea datoriei cu impozitul amanat.

La 31 Dec 2020, imprumuturile din obligatiuni erau de aproximativ 148 mLEI (31 Dec 2019: 116 mLEI) si sunt scadente in 2022 (Credit Value Investment si BVB) si 2027 (6.58 mEUR obligatiuni emise in decembrie 2020).

In 2020, **Grupul IMPACT** a contractat o linie de finantare a activitatii curente de 19,7 mLEI de la Libra Internet Bank (cu scadenta finala 17 iulie 2021; 397 mii LEI sold la 31 Dec 2020) si un credit de investitii de la Libra Bank pentru finantarea a 60% din a treia faza a proiectului **LUXURIA** (8.67 mEUR).
De asemenea, **Grupul IMPACT** a utilizat creditele de investitii contractate de la UniCredit Bank pentru finantarea primelor doua faze ale proiectului **LUXURIA**, pe masura ce au fost facute platile pentru lucrarile de constructie, si a facut rambursari aferente acestora pe masura ce contractele de vanzare-cumparare au fost incheiate.

In 2020, capitalul social al **IMPACT Developer & Contractor** a fost diminuat de la 274.443.532 LEI la 265.000.000 LEI prin anularea unui numar de 9.443.532 acțiuni proprii, achiziționate de **IMPACT** anterior diminuarii.

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE SI CONDUCEREA EXECUTIVA

Consiliul de Administratie

Consiliul de Administratie reprezinta organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative pentru societatea **IMPACT Developer & Contractor** in ansamblul ei, din cauza implicatiilor la nivel strategic, financiar sau de reputatie ale acestora. Consiliul de Administratie deleaga competentele de conducere a societatii **IMPACT Developer & Contractor**, in conditiile si limitele prevazute de lege si de Actul constitutiv.
Consiliul de Administratie indeplineste toate actele necesare si utile pentru realizarea obiectului de activitate al societatii **IMPACT Developer & Contractor**, cu exceptia celor care sunt prevazute de lege in competenta Adunarii Generale a Actionarilor si a celor delegate directorului general.
Consiliul de Administratie este structurat astfel incat permite indeplinirea indatoririlor cu diligenta. Consiliul de Administratie se intruneste cu regularitate pentru a asigura indeplinirea sarcinilor sale in mod eficient. Exista o impartire clara a responsabilitatilor intre Consiliul de Administratie si conducerea executiva.

Consiliul de Administratie este format din 5 membri:

- Iuliana-Mihaela Urda, Administrator, Presedinte al Consiliului de Administratie
- Intrepid Gem SRL prin Petru Vaduva, Administrator
- Ruxandra-Alina Scarlat, Administrator
- Laviniu-Dumitru Beze, Administrator
- Daniel Pandele, Administrator

Mandatele membrilor Consiliului de Administratie expira pe 27 aprilie 2021

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE SI CONDUCEREA EXECUTIVA

Conducerea Executiva

In data de 29 ianuarie 2020 Consiliul de Administratie al **IMPACT Developer & Contractora** decis numirea Dlui. Apostol Sorin in functia de Director General al **IMPACT Developer & Contractor**, pe o perioada de 6 (sase) luni, incepand cu data de 01 februarie 2020, cu posibilitatea de numire permanenta. Acesta l-a inlocuit pe dl. Bogdan Ionut Oslobeanu, care a cerut **IMPACT Developer & Contractor** incetarea mandatului pentru a urma alte oportunitati de cariera, incepand cu data de 31 ianuarie 2020.

La data de 27 iulie 2020 Consiliul de Administrație al **IMPACT Developer & Contractor** a decis prelungirea mandatului de Director General al dlui. Apostol Sorin, pe o perioada de 12 (doisprezece) luni.

Domnul Sorin Apostol va continua strategia de dezvoltare a **Grupului IMPACT** atat la nivelul proiectelor existente, cat si initierea de noi proiecte care sa consolideze pozitia de top pe care **Grupul IMPACT** o detine in acest moment pe piata rezidentiala.

In vara anului 2018, **Grupul IMPACT** l-a recrutat pe Dl. Giani-Iulian Kacic pe pozitia de Director Financiar. Avand o experienta de peste 21 ani in aria financiar-contabila, experienta acumulata in companii multinationale, dl. Kacic conduce departamentul financiar al **Grupului IMPACT** si reprezinta Societatea impreuna cu Directorul General.

Consiliul de Administratie a decis schimbarea persoanei imputernicite sa reprezinte **IMPACT Developer & Contractor** conform art. 1432 alin. 5 din Legea nr. 31/1990 privind societatile. Dl. Gabriel Vasile, persoana imputernicita care a actionat impreuna cu Directorul General, a fost inlocuit la data de 14.11.2018, Consiliul de Administratie numindu-l pe dl. Giani-Iulian Kacic, Director Financiar, ca persoana imputernicita, conform art. 1432 alin. 5 din Legea nr. 31/1990 privind societatile, acesta urmand sa-si exercite atributiile impreuna cu Directorul General.

PRINCIPALELE RISCURI SI INCERTITUDINI CARE POT AFECTA ACTIVITATEA GRUPULUI IMPACT

Risc	Management
Riscul de piata	Instabilitatea economica globala si locala poate avea un efect advers asupra lichiditatilor **Grupului IMPACT**. Acest aspect este monitorizat atent si sunt luate masurile necesare pentru a asigura stabilitatea **Grupului IMPACT**. Incetinirea cresterii economice si a consumului in Romania poate avea un efect advers asupra activitatii **Grupului IMPACT**. **Grupul IMPACT** ia masurile necesare pentru a se asigura ca produsele sale raman atractive si sunt adaptate la cerintele pietei.
Modificari legislative	Modificarile legislative, a regimului de obtinere a autorizatiilor, pot avea efecte adverse asupra activitatii **Grupului IMPACT**. Aceste schimbari si efectele asupra activitatii **Grupului IMPACT** sunt monitorizate constant de catre **Grupul IMPACT**.
Riscul de finantare	Ca si dezvoltator imobiliar, pentru dezvoltarea proiectelor **Grupul IMPACT** se bazeaza pe propriile contributii, si pe finantari obtinute de la terti. Limitarea accesului la finantare poate avea un efect negativ asupra abilitatii **Grupului IMPACT** de a dezvolta proiecte noi. Conducerea **Grupului IMPACT** monitorizeaza constant acest aspect si se straduieste sa diversifice sursele de finantare ale **Grupului IMPACT**. O proportie semnificativa a clientilor **Grupului IMPACT** apeleaza la credite bancare pentru achizitionarea locuintelor. Orice inasprire a conditiilor de creditare poate avea un efect advers asupra vanzarilor de apartamente. Acesta a fost si cazul de la sfarsitul anului 2018, cand gradul maxim de indatorare a fost redus de BNR la 40% din venitul net la creditele in lei, respectiv 20% la cele in valuta. **Grupul IMPACT** ia toate masurile necesare pentru a limita efectul advers al acestei schimbari legislative asupra activitatii sale.
Riscul valutar	O crestere semnificativa a cursului de schimb pentru Euro poate rezulta in plati mai mari pentru imprumuturi, obligatiuni si achizitiile facute pentru lucrarile de constructii denominate in Euro. Principalele datorii denominate in Euro sunt obligatiunile, imprumuturile obtinute pentru finantarea proiectului **LUXURIA** si contractele pentru constructii cu antreprenorul general.
Riscul geografic	Activitatea **Grupului IMPACT** este concentrata in Bucuresti. Riscul geografic va fi atenuat prin extinderea dezvoltarilor in Constanta, Iasi si in alte orase importante din tara.
Pandemia SARS-COV-2	Aparitia virusului COVID-19 si impactul sau social si economic in Romania și la nivel global pot duce la presupuneri și estimari care necesita revizii. Impactul pandemiei pe termen lung poate afecta volumele de tranzactionare, fluxurile de numerar si rentabilitatea. **Grupul IMPACT** monitorizeaza indeaproape efectele pandemiei COVID-19 si efectele acesteia asupra pietei imobiliare si asupra mediului economic din tara si va lua toate masurile necesare pentru a minimiza impactul si pentru a-si respecta angajamentele fața de clienti, finantatori si actionari.

GUVERNANTA CORPORATIVA

Guvernanta corporativa respecta legislatia romana in vigoare, urmarind sa asigure atat acuratetea si transparenta in ceea ce priveste rezultatele **Grupului IMPACT**, cat si accesul egal al tuturor actionarilor la informatiile relevante despre **Grupul IMPACT**.

IMPACT Developer & Contractor este administrata intr-un sistem unitar, conducerea sa fiind asigurata de catre Directorul General, Sorin Apostol, impreuna cu Directorul Financiar, respectiv domnul Giani-Iulian Kacic, sub supravegherea Consiliului de Administratie. Domnul Sorin Apostol a preluat functia de Director General de la domnul Bogdan Oslobeanu la inceputul anului 2020.

Elementele de guvernanta corporativa sunt implementate in cadrul **IMPACT Developer & Contractor**, conform Codului de Guvernanta Corporativa adoptat de Consiliul Bursei de Valori Ianuarie 2016.
IMPACT Developer & Contractor a depus si va depune eforturile profesionale, legale si administrative necesare pentru a asigura alinierea la prevederile Codului de Guvernanta Corporativa si prezentarea transparenta a acestor rezultate.

IMPACT Developer & Contractor publica intr-o sectiune dedicata a website-ului propriu detalii privind desfasurarea Adunarii Generale a Actionarilor, respectiv convocatorul, materialele/documentele aferente ordinii de zi, formularele de procura speciala, formularele de vot prin corespondenta, proiectele de hotarari.

De asemenea, **IMPACT Developer & Constractor** asigura informarea tuturor actionarilor imediat dupa desfasurarea Adunarii Generale a Actionarilor, prin intermediul sectiunii dedicate a website-ului propriu, in legatura cu deciziile luate in cadrul Adunarii Generale a Actionarilor si rezultatul detaliat al votului. **IMPACT Developer & Contractor** pune, de asemenea, la dispozitie actionarilor/investitorilor rapoarte curente, comunicate, calendarul financiar, rapoarte anuale, semestriale, trimestriale. Relatia directa cu investitorii este asigurata de o persoana desemnata, dedicata informarii actionarilor in functie de intrebarile adresate in scris sau telefonic.

Informatiile privind guvernanta corporativa sunt raportate in mod periodic, prin intermediul declaratiei de guvernanta corporativa din cadrul raportului anual si actualizate in permanenta prin intermediul rapoartelor curente si paginii proprii de internet.
De-a lungul anilor, **IMPACT Developer & Constractor** s-a conformat cu prevederile Codului de Guvernanta Corporativa si in prezent face demersuri pentru a se conforma si cu prevederile noului Cod de Guvernanta Corporativa.

Consiliul de Administratie s-a intrunit de 43 de ori in cursul anului 2020.

Membrii independenti ai Consiliului de Administratie

- Inrepid Gem SRL, prin Petru Vaduva
- Laviniu Beze
- Daniel Pandele

GUVERNANTA CORPORATIVA

Coduri si politici - incepand cu anul 2014, **IMPACT Developer & Contractor** a adoptat urmatoarele documente care fundamenteaza guvernanta corporativa:

- Codul anticoruptie
- Codul de conduita
- Valorile etice ale **IMPACT Developer & Constractor**
- Politica pentru securitate si sanatate la locul de munca, dreptul muncii, mediu
- Politica de raportare

Controlul Intern al Grupului IMPACT este realizat:

- prin intermediul Departamentului de Achizitii: contractele se semneaza de catre Departamentul Juridic, Director de Achizitii, Director Financiar si Directorul General;
- prin verificarea contractelor de vanzare de catre Departamentul Juridic si Departamentul Financiar; contractele sunt semnate de catre Directorul General si Directorul Financiar, sau de imputerniciti cu procura speciala;
- prin intermediul controlului financiar preventiv prin care se verifica respectarea conformitatii contractelor;
- prin urmarirea platilor care se verifica de catre Controlul Financiar Preventiv si se aproba de catre Directorul Financiar si Directorul General;
- prin implementarea codurilor de conduita si etica esentiale in afaceri si proceduri specifice aplicabile tuturor directorilor, managerilor, administratorilor, persoanelor cu rol in control sau management, angajati, auditori, parteneri de afaceri, colaboratori. Astfel, **Grupul IMPACT** aplica Politica Anticoruptie, Codul de Conduita, Politica de Valori Etice Esentiale, Politica pentru Securitate si Sanatate la locul de munca, Dreptul muncii, Mediu, Politica de Raportare.

Auditorul Grupului IMPACT

Deloitte Audit S.R.L. a fost desemnat, prin hotararea Adunarii Generale a Actionarilor din data de 28 aprilie 2020, sa auditeze situatiile financiare pentru anul 2020, intocmite sub responsabilitatea managementului **IMPACT Developer & Constractor**, in conformitate cu standardele internationale – IFRS (inclusiv situatiile financiare consolidate). Raspunderea auditorului fata de **IMPACT Developer & Constractor** si Adunarea Generala a Actionarilor este stabilita si limitata conform legii si prin contractul incheiat cu acesta.

Presedintele Consiliului de Administratie
Iuliana Mihaela Urda

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR PE PIATA DE CAPITAL

IMPACT Developer & Contractor este listata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996. Incepand cu anul 2006, actiunile sale, in prezent in numar de 265.000.000, sunt cotate la categoria I a BVB, iar din ianuarie 2015 actiunile **IMPACT Developer & Contractor** se tranzactioneaza la categoria Premium, in conformitate cu noua segmentare a BVB. Nu exista restrictii la transferul de valori mobiliare, nu exista restrictii la drepturile de vot, nu exista detinatori de valori mobiliare cu drepturi speciale de control.

Actiuni detinute de membrii Consiliului de Administratie la data de 31 Dec 2020

- Dna. Urda Iuliana-Mihaela detine 0,05% din actiunile **IMPACT Developer & Contractor**, respectiv un numar de 132.065 de actiuni
- Intrepid Gem SRL (Dl. Petru Vaduva) detine 0,04% din actiunile **IMPACT Developer & Contractor**, respectiv un numar de 98.000 de actiuni
- Dna. Scarlat Ruxandra-Alina detine 0,07% din actiunile **IMPACT Developer & Contractor**, respectiv un numar de 196.500 de actiuni
- Dl. Daniel Pandele detine 1,38% din actiunile **IMPACT Developer & Contractor** (0,07% ca persoana fizica, 1,31% prin societatea Danielis Star Company), respectiv un numar total de 3.666.708 actiuni
- Dl. Beze Laviniu-Dumitru detine 0,94% din actiunile **IMPACT Developer & Contractor** (0,06% ca persoana fizica, 0,87% prin societatea Beze Business Consulting), respectiv un numar total de 2.484.072 actiuni

Situatia actiunilor rascumparate la 31 Dec 2020

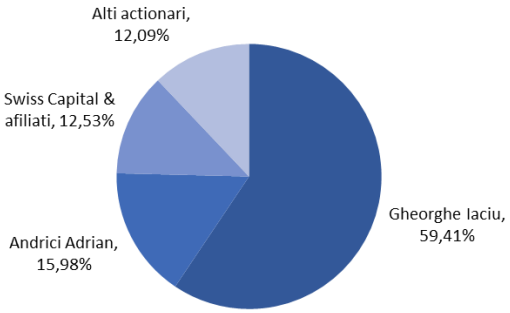
Program rascumparare de maxim 7.000.000 actiuni, conform hotararii AGA nr. 3 / 15 iunie 2017, Program rascumparare de maxim 10.000.000 actiuni, conform hotararii AGA nr. 1/ 24 aprilie 2019 si Program rascumparare de maxim 10.000.000 actiuni, conform hotararii AGA nr. 1/ 28 aprilie 2020

- Total actiuni rascumparate: 17.000.000 actiuni
- Actiuni rascumparate in 2020: 6.770.394 actiuni
- La data de 31 Dec 2020 era in curs de desfasurare programul de rascumparare de actiuni ale Societatii in conformitate cu AGA nr. 1 din 28 Aprilie 2020
- Actiuni rascumparate si anulate, cu reducerea capitalului social: de 3.423.042 din actiunile in 2019 si 9.443.532 de actiuni in 2020
- Actiuni acordate angajatilor si membrilor CA in 2020 – 1.205 mii actiuni

Evolutie pret actiune
IMPACT Developer & Contractor ("IMP")
2017 – Dec 2020

Evolutie IMP vs. Indice BET
2017 – Dec 2020

Structura actionariat IMPACT Developer & Contractor la 31 Dec 2020



Conform situatiei raportate de catre Depozitarul Central, la data de 31 Dec 2020, 86,71% din actiuni erau detinute de persoane fizice si 13,29% din actiuni erau detinute de persoane juridice.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR PE PIATA DE CAPITAL

Dividende acordate in ultimii 3 ani

- In 2017 s-a hotarat acordarea de dividende aferente anului 2016 de 0,0404 LEI / actiune, in total aproximativ 11,23 mLEI (conform AGOA din 28 aprilie 2017)
- In 2019 s-a hotarat acordarea de dividende aferente anului 2018 de 0,034 LEI / actiune, in total aproximativ 9,3 mLEI (conform AGOA din 24 aprilie 2019)
- In 2020 s-a hotarat acordarea de dividende aferente anului 2019 de 0,04 LEI / actiune, in total aproximativ 10,7 mLEI (conform AGOA din 28 aprilie 2020)

Activul Net Contabil conform situatiilor financiare consolidate IFRS si EPRA

INDICATORI	31-Dec-19	31-Dec-20
Pret pe actiune (LEI)	1,49	1,88
Nr. de actiuni (IMPACT Developer & Contractor)	274.443.532	265.000.000
Capitalizare bursiera (mii LEI)	408.921	498.200
IFRS (consolidat)		
Profit net (LEI thousand)	154.484	74.856
Activ net contabil ("NAV", mii LEI)	583.941	640.828
NAV/Actiune (LEI)	2,13	2,42
Activ Net Contabil EPRA* (consolidat)		
EPRA NRV (mii LEI)	818.273	917.518
EPRA NTA (mii LEI)	795.145	889.732
EPRA NDV (mii LEI)	772.303	862.218
EPRA NRV/Actiune (LEI)	2,98	3,46
EPRA NTA/Actiune (LEI)	2,90	3,36
EPRA NDV/Actiune (LEI)	2,81	3,25

**European Public Real Estate Association*

RECONCILIERE ACTIV NET IFRS vs. EPRA

In octombrie 2019, asociatia European Public Real Estate Association („EPRA") a publicat noi masuri de performanta pentru Activul Net EPRA, si anume trei noi masuri ale valorii activului net au fost introduse: Net Reinvestment Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) si Net Disposal Value (NDV). Aceste trei noi masuri de performanta inlocuiesc masura precedenta folosita pentru Activul Net EPRA.

Reconcilierea dintre Activul Net Contabil conform situatiilor financiare consolidate IFRS si standardul EPRA pentru 2019 si 2020 este urmatoarea:

	31-Dec-19			31-Dec-20		
LEI thousand	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**
NAV per the IFRS financial statements	**583.941**	**583.941**	**583.941**	**640.828**	**640.828**	**640.828**
Include:						
i) Revaluation of property developed for sale	39.796	39.796	39.796	126.663	126.663	126.663
ii) Revaluation of land and WIP held as inventory	148.566	148.566	148.566	94.727	94.727	94.727
Exclude:						
iii) Deferred tax	45.970	22.985	-	55.300	27.650	-
iv) Intangibles as per the IFRS financial statements	-	(143)	-	-	(136)	-
EPRA Net Assets	**818.273**	**795.145**	**772.303**	**917.518**	**889.732**	**862.218**

i) Reevaluarea proprietatilor imobiliare dezvoltate pentru vanzare
Stocurile de produse finite (apartamente) au fost reevaluate la valoarea de piata la 31 Dec 2020 de Colliers Valuation and Advisory pentru **GREENFIELD** si **LUXURIA**. Cresterea / diferenta dintre valoarea de piata rezultata in urma reevaluarii si valoarea contabila (cea mai mica valoare dintre cost si valoarea realizabila neta) a fost inclusa in valoarea Activului Net conform EPRA.

ii) Reevaluarea terenurilor si lucrarilor in curs incluse in stocuri
Terenurile clasificate ca stocuri si lucrarile in curs pentru a trei-a faza din **LUXURIA** au fost reevaluate la 31 Dec 2020 de Colliers Valuation and Advisory. Ajustarea a fost facuta pentru a reflecta valoarea de piata a terenurile si a lucrarilor in curs de executie incluse in stocuri care sunt reflectate in situatiile financiare IFRS la cost. Valoarea de piata a terenului din GREENFIELD este de 228 EUR / sqm si cea a terenului din Constanta (Zenit) este de 145 EUR / sqm.

iii) Impozitul amanat inregistrat in situatiile financiare IFRS a rezultat in principal din diferenta dintre valoarea contabila si valoarea fiscala a investitiilor imobiliare (terenuri). Ajustat in totalitate pentru EPRA NRV, 50% ajustat pentru EPRA NTA și nicio ajustare pentru EPRA NDV.

iv) Imobilizarile necorporale conform situatiilor financiare IFRS sunt ajustate in totalitate pentru EPRA NTA. Acesta ajustare nu este necesara pentru EPRA NTA si EPRA NDV.

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Guvernanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2020	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
Sectiunea A – Responsabilitati		
A.1. Toate societatile trebuie sa aiba un regulament intern al Consiliului care include termenii de referinta/responsabilitatile Consiliului si functiile cheie de conducere ale societatii, si care aplica, printre altele, Principiile Generale din Sectiunea A.	DA	
A.2. Prevederi pentru gestionarea conflictelor de interese trebuie incluse in regulamentul Consiliului. In orice caz, membrii Consiliului trebuie sa notifice Consiliul cu privire la orice conflicte de interese care au survenit sau pot surveni si sa se abtina de la participarea la discutii (inclusiv prin neprezentare, cu exceptia cazului in care neprezentarea ar impiedica formarea cvorumului) si de la votul pentru adoptarea unei hotarari privind chestiunea care da nastere conflictului de interese respectiv.	DA	
A.3. Consiliul de Administratie sau Consiliul de Supraveghere trebuie sa fie format din cel putin cinci membri.	DA	
A.4. Majoritatea membrilor Consiliului de Administratie trebuie sa nu aiba functie executiva. Cel putin un membru al Consiliului de Administratie sau al Consiliului de Supraveghere trebuie sa fie independent in cazul societatilor din Categoria Standard. In cazul societatilor din Categoria Premium, nu mai putin de doi membri neexecutivi ai Consiliului de Administratie sau ai Consiliului de Supraveghere trebuie sa fie independenti. Fiecare membru independent al Consiliului de Administratie sau al Consiliului de Supraveghere, dupa caz, trebuie sa depuna o declaratie la momentul nominalizarii sale in vederea alegerii sau realegerii, precum si atunci cand survine orice schimbare a statutului sau, indicand elementele in baza carora se considera ca este independent din punct de vedere al caracterului si judecatii sale si dupa urmatoarele criterii:	DA	
A.4.1. nu este Director General/director executiv al societatii sau al unei societati controlate de aceasta si nu a detinut o astfel de functie in ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.2. nu este angajat al societatii sau al unei societati controlate de aceasta si nu a detinut o astfel de functie in ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.3. nu primeste si nu a primit remuneratie suplimentara sau alte avantaje din partea societatii sau a unei societati controlate de aceasta, in afara de cele corespunzatoare calitatii de administrator neexecutiv;	DA	

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Guvernanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2020	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
Sectiunea A – Responsabilitati		
A.4.4. nu este sau nu a fost angajatul sau nu are sau nu a avut in cursul anului precedent o relatie contractuala cu un actionar semnificativ al societatii, actionar care controleaza peste 10% din drepturile de vot, sau cu o companie controlata de acesta;	DA	
A.4.5. nu are si nu a avut in anul anterior un raport de afaceri sau professional cu societatea sau cu o societate controlata de aceasta, fie in mod direct fie in calitate de client, partener, actionar, membru al Consiliului/Administrator, director general/director executiv sau angajat al unei societati daca, prin caracterul sau substantial, acest raport ii poate afecta obiectivitatea;	DA	
A.4.6. nu este si nu a fost in ultimii trei ani auditorul extern sau intern ori partener sau asociat salariat al auditorului financiar extern actual sau al auditorului intern al societatii sau al unei societati controlate de aceasta;	DA	
A.4.7. nu este director general/ director executiv al altei societati unde un alt director general/director executiv al societatii este administrator neexecutiv;	DA	
A.4.8. nu a fost administrator neexecutiv al societatii pe o perioada mai mare de doisprezece ani;	DA	
A.4.9. nu are legaturi de familie cu o persoana in situatiile mentionate la punctele A.4.1. si A.4.4.	DA	
A.5. Alte angajamente si obligatii profesionale relativ permanente ale unui membru al Consiliului, inclusiv pozitii executive si neexecutive in Consiliul unor societati si institutii non-profit, trebuie dezvaluite actionarilor si investitorilor potentiali inainte de nominalizare si in cursul mandatului sau.	DA	
A.6. Orice membru al Consiliului trebuie sa prezinte Consiliului informatii privind orice raport cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand peste 5% din toate drepturile de vot. Aceasta obligatie se refera la orice fel de raport care poate afecta pozitia membrului cu privire la chestiuni decise de Consiliu.	DA	

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa (continuare)

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Guvernanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2020	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
A.7. Societatea trebuie sa desemneze un secretar al Consiliului responsabil de sprijinirea activitatii Consiliului.	NU	Consiliul de Administratie gestioneaza documentele / activitatile cu sprijinul departamentului de secretariat si al departamentului juridic, care asigura suportul logistic pentru organizarea si desfasurarea sedintelor Consiliului de Administratie.
A.8. Declaratia privind guvernanta corporativa va informa daca a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Presedintelui sau a comitetului de nominalizare si, in caz afirmativ, va rezuma masurile cheie si schimbarile rezultate in urma acesteia. Societatea trebuie sa aiba o politica/ghid privind evaluarea Consiliului cuprinzand scopul, criteriile si frecventa procesului de evaluare.	Respectat partial	Membrii Consiliului de Administratie sunt evaluati anual in conformitate cu indicatorii de performanta definiti in politicile interne si in contractele de mandat ale acestora. Consiliul de Administratie va reexamina cerintele A8 in 2021, in principal in ceea ce priveste politica privind evaluarea Consiliului de Administratie.
A.9. Declaratia privind guvernanta corporativa trebuie sa contina informatii privind numarul de intalniri ale Consiliului si comitetelor in cursul ultimului an, participarea administratorilor (in persoana si in absenta) si un raport al Consiliului si comitetelor cu privire la activitatile acestora.	DA	
A.10. Declaratia privind guvernanta corporativa trebuie sa cuprinda informatii referitoare la numarul exact de membri independenti din Consiliul de Administratie sau din Consiliul de Supraveghere.	DA	
A.11. Consiliul societatilor din Categoria Premium trebuie sa infiinteze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizarilor de noi membri in Consiliu si va face recomandari Consiliului. Majoritatea membrilor comitetului de nominalizare trebuie sa fie independenta.	DA	
Sectiunea B – Sistemul de gestiune a riscului si controlul intern		
B.1. Consiliul trebuie sa infiinteze un comitet de audit in care cel puin un membru trebuie sa fie administrator neexecutiv independent. Majoritatea membrilor, incluzand presedintele, trebuie sa fi dovedit ca au calificare adecvata relevanta pentru functiile si responsabilitatile comitetului. Cel putin un membru al comitetului de audit trebuie sa aiba experienta de audit sau contabilitate dovedita si corespunzatoare. In cazul societatilor din Categoria Premium, comitetul de audit trebuie sa fie format din cel putin trei membri si majoritatea membrilor comitetului de audit trebuie sa fie independenti.	DA	
B.2. Presedintele comitetului de audit trebuie sa fie un membru neexecutiv independent.	DA	

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa (continuare)

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Guvernanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2020	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
B.3. In cadrul responsabilitatilor sale, comitetul de audit trebuie sa efectueze o evaluare anuala a sistemului de control intern.	In curs de implementare	Evaluarea sistemului de control intern pentru anul 2020 este in desfasurare. Comitetul de evaluare va prezenta concluziile, recomandarile aferente si planul de actiune (daca va fi cazul) pana la sfarsitul primei jumatati a anului 2021.
B.4. Evaluarea trebuie sa aiba in vedere eficacitatea si cuprinderea functiei de audit intern, gradul de adecvare al rapoartelor de gestiune a riscului si de control intern prezentate catre comitetul de audit al Consiliului, promptitudinea si eficacitatea cu care conducerea executiva solutioneaza deficientele sau slabiciunile identificate in urma controlului intern si prezentarea de rapoarte relevante in atentia Consiliului.	DA	
B.5. Comitetul de audit trebuie sa evalueze conflictele de interese in legatura cu tranzactiile societatii si ale filialelor acesteia cu partile afiliate.	DA	
B.6. Comitetul de audit trebuie sa evalueze eficienta sistemului de control intern si a sistemului de gestiune a riscului.	DA	
B.7. Comitetul de audit trebuie sa monitorizeze aplicarea standardelor legale si a standardelor de audit intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie sa primeasca si sa evalueze rapoartele echipei de audit intern.	DA	
B.8. Ori de cate ori Codul mentioneaza rapoarte sau analize initiate de Comitetul de Audit, acestea trebuie urmate de raportari periodice (cel putin anual) sau adhoc care trebuie inaintate ulterior Consiliului.	DA	
B.9. Niciunui actionar nu i se poate acorda tratament preferential fata de alti actionari in legatura cu tranzactii si acorduri incheiate de societate cu actionari si afiliatii acestora.	DA	
B.10. Consiliul trebuie sa adopte o politica prin care sa se asigure ca orice tranzactie a societatii cu oricare dintre societatile cu care are relatii stranse a carei valoare este egala cu sau mai mare de 5% din activele nete ale societatii (conform ultimului raport financiar) este aprobata de Consiliu in urma unei opinii obligatorii a comitetului de audit al Consiliului si dezvaluita in mod corect actionarilor si potentialilor investitori, in masura in care aceste tranzactii se incadreaza in categoria evenimentelor care fac obiectul cerintelor de raportare.	DA	
B.11. Auditurile interne trebuie efectuate de catre o divizie separata structural (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin angajarea unei entitati terte independente.	DA	

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa (continuare)

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Guvernanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2020	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
B.12. In scopul asigurarii indeplinirii functiilor principale ale departamentului de audit intern, acesta trebuie sa raporteze din punct de vedere functional catre Consiliu prin intermediul comitetului de audit. In scopuri administrative si in cadrul obligatiilor conducerii de a monitoriza si reduce riscurile, acesta trebuie sa raporteze direct directorului general.	DA	
Sectiunea C – Justa recompensa si motivare		
C.1. Societatea trebuie sa publice pe pagina sa de internet politica de remunerare si sa includa in raportul anual o declaratie privind implementarea politicii de remunerare in cursul perioadei anuale care face obiectul analizei. Politica de remunerare trebuie formulata astfel incat sa permita actionarilor intelegerea principiilor si a argumentelor care stau la baza remuneratiei membrilor Consiliului si a Directorului General, precum si a membrilor Directoratului in sistemul dualist. Aceasta trebuie sa descrie modul de conducere a procesului si de luare a deciziilor privind remunerarea, sa detalieze componentele remuneratiei conducerii executive (precum salarii, prime anuale, stimulente pe termen lung legate de valoarea actiunilor, beneficii in natura, pensii si altele) si sa descrie scopul, principiile si prezumtiile ce stau la baza fiecarei componente (inclusiv criteriile generale de performanta aferente oricarei forme de remunerare variabila). In plus, politica de remunerare trebuie sa specifice durata contractului directorului executiv si a perioadei de preaviz prevazuta in contract, precum si eventuala compensare pentru revocare fara justa cauza. Raportul privind remunerarea trebuie sa prezinte implementarea politicii de remunerare pentru persoanele identificate in politica de remunerare in cursul perioadei anuale care face obiectul analizei. Orice schimbare esentiala intervenita in politica de remunerare trebuie publicata in timp util pe pagina de internet a societatii.	DA	
Sectiunea D – Adaugand valoare prin relatiile cu investitorii		
D.1. Societatea trebuie sa organizeze un serviciu de Relatii cu Investitorii – indicandu-se publicului larg persoana/persoanele responsabile sau unitatea organizatorica. In afara de informatiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie sa includa pe pagina sa de internet o sectiune dedicata Relatiilor cu Investitorii, in limbile romana si engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:	DA	
D.1.1. Principalele reglementari corporative: actul constitutiv, procedurile privind adunarile generale ale actionarilor;	DA	

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa (continuare)

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Guvernanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2020	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
D.1.2. CV-urile profesionale ale membrilor organelor de conducere ale societatii, alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitii executive si neexecutive in consilii de administratie din societati sau din institutii non-profit;	DA	
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice (trimestriale, semestriale si anuale) – cel putin cele prevazute la punctul D.8 – inclusiv rapoartele curente cu informatii detaliate referitoare la neconformitatea cu prezentul Cod;	DA	
D.1.4. Informatii referitoare la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele informative; procedura de alegere a membrilor Consiliului; argumentele care sustin propunerile de candidati pentru alegerea in Consiliu, impreuna cu CV-urile profesionale ale acestora; intrebarile actionarilor cu privire la punctele de pe ordinea de zi si raspunsurile societatii, inclusiv hotararile adoptate;	DA	
D.1.5. Informatii privind evenimentele corporative, cum ar fi plata dividendelor si a altor distribuiri catre actionari, sau alte evenimente care conduc la dobandirea sau limitarea drepturilor unui actionar, inclusive termenele limita si principiile applicate acestor operatiuni. Informatiile respective vor fi publicate intr-un termen care sa le permita investitorilor sa adopte decizii de investitii;	DA	
D.1.6. Numele si datele de contact ale unei persoane care va putea sa furnizeze, la cerere, informatii relevante;	DA	
D.1.7. Prezentarile societatii (de ex., prezentarile pentru investitori, prezentarile privind rezultatele trimestriale etc.), situatiile financiare (trimestriale, semestriale, anuale), rapoartele de audit si rapoartele anuale.	DA	
D.2. Societatea va avea o politica privind distributia anuala de dividende sau altebeneficii catre actionari, propusa de Directorul General sau de Directorat si adoptata de Consiliu, sub forma unui set de linii directoare pe care societatea intentioneaza sa le urmeze cu privire la distribuirea profitului net. Principiile politicii anuale de distributie catre actionari vor fi publicate pe pagina de internet a societatii.	DA	

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa (continuare)

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Guvernanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2020	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
D.3. Societatea va adopta o politica in legatura cu previziunile, fie ca acestea sunt facute publice sau nu. Previziunile se refera la concluzii cuantificate ale unor studii ce vizeaza stabilirea impactului global al unui numar de factori privind o perioada viitoare (asa numitele ipoteze): prin natura sa, aceasta proiectie are un nivel ridicat de incertitudine, rezultatele efective putand diferi in mod semnificativ de previziunile prezentate initial. Politica privind previziunile va stabili frecventa, perioada avuta in vedere si continutul previziunilor. Daca sunt publicate, previziunile pot fi incluse numai in rapoartele anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind previziunile va fi publicata pe pagina de internet a societatii.	DA	
D.4. Regulile adunarilor generale ale actionarilor nu trebuie sa limiteze participarea actionarilor la adunarile generale si exercitarea drepturilor acestora. Modificarile regulilor vor intra in vigoare, cel mai devreme, incepand cu urmatoarea adunare a actionarilor.	DA	
D.5. Auditorii externi vor fi prezenti la adunarea generala a actionarilor atunci cand rapoartele lor sunt prezentate in cadrul acestor adunari.	DA	
D.6. Consiliul va prezenta adunarii generale anuale a actionarilor o scurta apreciere asupra sistemelor de control intern si de gestiune a riscurilor semnificative, precum si opinii asupra unor chestiuni supuse deciziei adunarii generale.	DA	
D.7. Orice specialist, consultant, expert sau analist financiar poate participa la adunarea actionarilor in baza unei invitatii prealabile din partea Consiliului. Jurnalistii acreditati pot, de asemenea, sa participe la adunarea generala a actionarilor, cu exceptia cazului in care Presedintele Consiliului hotaraste in alt sens.	DA	
D.8. Rapoartele financiare trimestriale si semestriale vor include informatii atat in limba romana, cat si in limba engleza referitoare la factorii cheie care influenteaza modificari in nivelul vanzarilor, al profitului operational, profitului net si al altor indicatori financiari relevanti, atat de la un trimestru la altul, cat si de la un an la altul.	DA	
D.9. O societate va organiza cel putin doua sedinte/teleconferinte cu analistii si investitorii in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea relatii cu investitorii a paginii de internet a societatii la data sedintelor/teleconferintelor.	DA	
D.10. In cazul in care o societate sustine diferite forme de expresie artistica si culturala, activitati sportive, activitati educative sau stiintifice si considera ca impactul acestora asupra caracterului inovator si competitivitatii societatii fac parte din misiunea si strategia sa de dezvoltare, va publica politica cu privire la activitatea sa in acest domeniu.	Respectat partial	Grupul IMPACT sustine si organizeaza diverse activitati sportive si de protejare a mediului inconjurator, atat fizic cat si educative. Aceste activitati sunt prezentate pe site-ul IMPACT Developer & Contractor si se lucreaza la o politica pentru acestea.

ANEXA 2

Alte informatii

Salariatii Grupului IMPACT

IMPACT Developer & Contractor avea la sfarsitul anului 2020 un numar de 57 de salariati, din care 2 in concediu de maternitate. Pe langa acestia, **IMPACT Developer & Contractor** are un Consiliu de Administratie format din 5 membri. Totodata, Actual Invest House si Impact Finance aveau la sfarsitul anului 2020 un numar de 13, respectiv 3 angajati. Celelalte companii din cadrul grupului nu aveau angajati.

In **Grupul IMPACT** nu este constituit sindicat. Raporturile dintre management si angajati sunt reglementate de Contractele individuale de munca si de fisele de post.

Indicatori economico – financiari (consolidat, IFRS)

mii LEI		31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-20
Profit net	A	51.098	20.828	154.484	74.856
Stocuri	B	447.526	365.753	430.725	434.741
Active curente	C	418.340	422.310	509.071	520.337
Datorii curente	D	156.458	141.074	132.918	122.395
Total active	E	626.977	647.551	901.972	987.889
Total datorii	F	199.527	200.745	318.031	347.061
Capitaluri proprii	G	427.450	446.808	583.941	640.828
Total imprumuturi (incl. obligatiuni)	H	163.553	148.994	197.635	255.836
Imprumuturi, partea pe termen scurt	*I*	*30.152*	*34.894*	*58.822*	*88.379*
Imprumuturi, partea pe termen lung (incl. obligatiuni)	*J*	*133.401*	*114.100*	*138.813*	*167.457*
Numerar si echivalente de numerar	K	47.476	30.740	45.462	59.022
Datoria neta	L (H-K)	116.077	118.254	152.173	196.814
EBITDA	M	15.766	17.734	45.475	34.279
Dobanzi platite	N	2.195	5.494	2.508	6.134
Indicatori					
Total imprumuturi / EBITDA	H/M	10,37	8,40	4,35	7,46
Datoria neta / EBITDA	L/M	7,36	6,67	3,35	5,74
EBITDA / Dobanzi platite	M/N	7,18	3,23	18,13	5,59
Rentabilitatea Activelor (ROA)	A/E	8,15%	3,22%	17,13%	7,58%
Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)	A/G	11,95%	4,66%	26,46%	11,68%
Levier Financiar (Imprumuturi vs. Capital propriu)	H/G	38,26%	33,35%	33,85%	39,92%
Lichiditatea curenta	C/D	2,67	2,99	3,83	4,25
Lichiditatea imediata	(C-B)/D	(0,19)	0,40	0,59	0,70

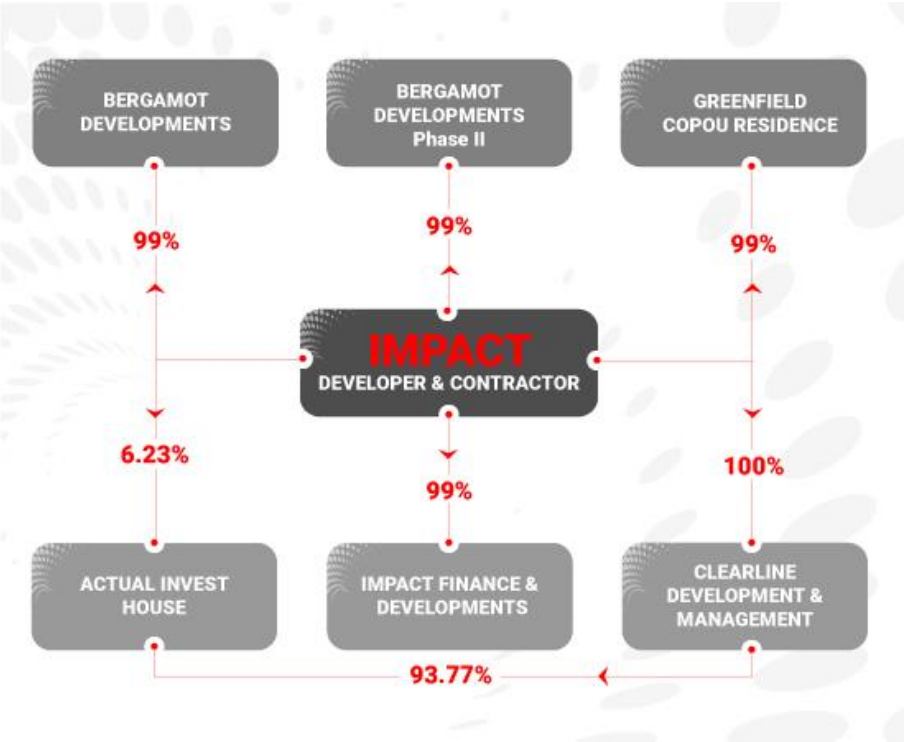
Indicatori bursieri – IMPACT Developer & Contractor (consolidat, IFRS)

Indicatori	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-20
Pret pe actiune (LEI)	1,05	0,99	1,49	1,88
Nr. de actiuni	277.866.574	277.866.574	274.443.532	265.000.000
Capitalizare bursiera (LEI)	291.759.903	275.087.908	408.920.863	498.200.000
Curs de schimb inchidere (LEI/EUR)	4,6597	4,6639	4,7793	4,8694
Curs de schimb mediu (LEI/EUR)	4,5681	4,6535	4,7452	4,8371
Capitalizarea bursiera (EUR)	62.613.452	58.982.377	85.560.827	102.312.400
Activ net contabil (LEI)	427.450.000	446.808.000	583.941.000	640.828.000
Activ net contabil (EUR)	91.733.373	95.801.368	122.181.282	131.603.072
Profit net (LEI)	51.098.000	20.828.000	154.484.000	74.856.000
Profit net (EUR)	11.185.832	4.475.771	32.555.846	15.475.388
Castigul pe actiune (LEI)	0,184	0,075	0,563	0,282
Castigul pe actiune (EUR)	0,040	0,016	0,119	0,058
IFRS NAV/Actiune (LEI)	1,538	1,608	2,128	2,418
IFRS NAV/Actiune (EUR)	0,330	0,345	0,445	0,497

ANEXA 3

Structura Grupului IMPACT

Structura Grupului IMPACT la 31 Dec 2020



IMPACT Developer & Contractor SA - una dintre primele societati active in domeniul dezvoltarii imobiliare in Romania, fiind constituita in anul 1991 prin subscriptie publica.

La 31 Dec 2020, **IMPACT Developer & Contractor** are in desfasurare dezvoltari rezidentiale in doua orase din tara, **GREENFIELD Baneasa Residence** din Bucuresti si **BOREAL PLUS** din Constanta.

Bergamot Developments SRL si Bergamot Developments Phase II SRL
Societatiile au ca obiect de activitate dezvoltarea imobiliara si dezvolta proiectul **LUXURIA Domenii Residence**, incepand cu anul 2018.

Greenfield Copou Residence SRL a fost infiintata in decembrie 2019.

Actual Invest House SRL - ofera servicii de administrare pentru dezvoltarile rezidentiale ale **Grupului IMPACT**.

Impact Finance & Developments SRL are un rol important in diversificarea gamei de servicii conexe vanzarii de locuinte. Impact Finance&Developments colaboreaza cu cele mai importante institutii financiare din Romania in scopul oferirii unor solutii de creditare avantajoase pentru clientii care achizitioneaza locuinte.

Clearline Development and Management SRL (fosta Lomb SA) este societatea de proiect prin care **Grupul IMPACT** urma sa dezvolte un proiect rezidential in municipiul Cluj-Napoca, in parteneriat cu autoritatea locala.