



RAPORTUL

Consiliului de Administrație

2022

Stimați acționari și parteneri ai companiei,

IMPACT Developer & Contractor, cel mai longeviv dezvoltator, cu peste 30 de ani de activitate pe piața din România, s-a remarcat de-a lungul istoriei sale drept cea mai inovatoare companie imobiliară, promotorul conceptului de ansamblu rezidențial și prima companie imobiliară listată la Bursa de Valori București în urmă cu mai bine de 26 de ani.

Prin proiectele construite, IMPACT a creat perspective de locuire unice. GREENFIELD Băneasa este proiectul IMPACT cu anvergura cea mai mare până la acest moment, construit într-un cadru natural spectaculos oferit de cele peste 900 de hectare de pădure care îl înconjoară, în timp ce LUXURIA Residence este proiectul care setează noi standarde în ceea ce privește sustenabilitatea ansamblurilor dezvoltate de IMPACT, fiind până în prezent singurul complex rezidențial din țară certificat BREEAM Excellent.

De la înființare, IMPACT a realizat 17 proiecte imobiliare cu o suprafață totală construită de peste 500.000 mp, în care locuiesc astăzi peste 12.000 de rezidenți.

2022 a fost un an extrem de dinamic, cu multe provocări. Ne-am adaptat și am demonstrat reziliență și performanță. Am urmat strategia de dezvoltare, adaugându-i un nou unghi, de integrare pe verticală, care să permită dezvoltarea imobiliară într-un ritm mai alert, mai eficient. În 2022 am achiziționat pachetul majoritar de acțiuni al constructorului RCTI Company, cu obiectivul de creștere a capacității de construire, printr-un control mai bun asupra calității lucrărilor și a termenelor de execuție, dar și prin centralizarea achizițiilor la nivel de grup pentru controlul costurilor. De asemenea, am înființat propria companie de arhitectură și design, Impact Alliance Architecture (IAA) cu atribuții în domeniile arhitectură și habitat, planificare urbană și dezvoltare teritorială durabilă. Prin aceasta, am urmărit găsirea acelor soluții tehnice de ultimă generație compatibile cu viziunea IMPACT, astfel încât proiectele grupului să devină unele de referință în ceea ce privește dezvoltările sustenabile.

În paralel, am adaptat strategia de vânzare la cerințele unei piețe aflate în schimbare și pregătim terenul pentru următorii ani.

Strategia de creștere a grupului IMPACT se bazează pe trei piloni: sustenabilitate, expansiune geografică & diversificarea portofoliului, inovație & integrare pe verticală.

Sectorul imobiliar a traversat, la rândul lui, un an cu turbulențe, cu tendințe mixte pe subsectoare. În ceea ce privește spațiile de birouri au existat reșezări de piață pentru că multe companii au decis să păstreze regimul flexibil de lucru și chiar să renunțe la spații, în timp ce pe segmentul rezidențial nevoia de a lucra de la distanță a direcționat resursele financiare ale persoanelor din clasa de mijloc și cea superioară către locuințe mai mari, inclusiv în afara orașelor, achiziționate sau închiriate. Cumpărătorii s-au concentrat pe raportul calitate-preț și pe soluțiile de îmbunătățire a calității vieții, oferite de dezvoltatori.

IMPACT Developer & Contractor a urmărit și s-a pliat pe aceste tendințe, în special prin prisma GREENFIELD Băneasa, o alegere de top pentru clienții săi, conform unui studiu propriu realizat la finele lui 2021, prin abordarea modernă, localizarea proiectului, aerul curat, liniștea și pădurea din apropiere.

Industria imobiliară s-a confruntat cu provocări, urmare a unei inflații în creștere și încetinerii creditării. Pe de altă parte, stocul de locuințe din România este cel mai învechit din Europa, fapt care ne sugerează nouă, dezvoltatorilor, că în următorii 10-20 de ani va fi nevoie de locuințe noi, care să le înlocuiască pe cele actuale. De aproape trei ani, Bucureștiul se află în situația în care nu are un Plan Urbanistic General (PUG), iar ca efect au fost demarate foarte puține proiecte imobiliare noi anul trecut, cu potențial impact de creștere a prețurilor în următorii 3-5 ani.

Portofoliul de proiecte și terenuri al IMPACT răspunde acestor provocări, ceea ce oferă perspective bune atât pentru investitori, cât și pentru clienți.

Activitatea operațională a IMPACT Developer & Contractor a constat, în principal, în continuarea dezvoltării proiectelor rezidențiale GREENFIELD Băneasa din București și Boreal Plus din Constanța. În paralel au fost continuate demersurile de obținere a autorizațiilor necesare pentru dezvoltările estimate să înceapă în 2023-2024, pe terenuri deținute, în Iași și București.

În anul 2022 IMPACT a înregistrat venituri din vânzări de proprietăți rezidențiale în valoare de 210 mil. lei, reprezentând 275 de locuințe vândute, la care se adaugă prevânzări de 450 de locuințe cu o valoare totală de 236 mil. lei, ce se vor transforma în venituri în perioada următoare. La 31 decembrie 2022 EPRA Net Reinstatement Value (NRV) era în valoare de 1.219 mil. lei, în timp ce valoarea totală a activelor ajustate în conformitate cu standardele EPRA era de 1.695 mil. lei. Valoarea de piață la 31 decembrie 2022 a apartamentelor finalizate în stoc este de 300 mil. lei și a apartamentelor în curs de execuție este de 466 mil. lei.

IMPACT deține în proprietate aproximativ 71 ha terenuri cu o valoare brută de dezvoltare estimată la 1,5 miliarde de euro: București - GREENFIELD Băneasa (Faze Noi), Aria Verdi, GREENFIELD West, Constanța – Boreal Plus (Faze Noi), Iași - GREENFIELD Copou.

Am publicat pentru prima dată anul trecut un Raport de sustenabilitate aliniat standardelor Global Reporting Initiative (GRI). Principiile sustenabilității și ale economiei verzi sunt asumate de întreaga echipă și este conturată în jurul lor întreaga strategie pe termen mediu și lung. Toate dezvoltările IMPACT sunt proiectate pentru a respecta principiile sustenabilității, folosind tehnologii durabile, cu surse alternative de energie, soluții "smart city" și soluții de mobilitate electrică.

Anul trecut am continuat operațiunile de atragere de capital necesare susținerii strategiei de dezvoltare. Astfel, au fost realizate două operațiuni de majorare de capital prin aport în numerar - ianuarie și august, în valoare cumulată de 77,7 mil. lei, precum și o majorare de capital realizată prin încorporarea rezervelor în valoare de 165,9 mil. lei, în iulie.

Prețul acțiunilor la BVB în ultima zi de tranzacționare a anului 2022 a fost de 0,36 lei, față de 0,5 lei la finele anului anterior, în contextul scăderii generalizate a piețelor de capital pe fondul conflictului din Ucraina, iar capitalizarea bursieră era de 851 mil. lei. Anul trecut, a fost intensificat dialogul cu investitorii locali și internaționali. Reprezentanții IMPACT au participat astfel la 3 conferințe internaționale pentru investitori, au organizat pentru prima dată un eveniment propriu numit Ziua Investitorului și au purtat peste 30 de discuții cu potențiali investitori.

Crearea de valoare adăugată pentru toate părțile interesate este prioritatea noastră, astfel vom continua investițiile solide în construirea de locuințe moderne și sustenabile, la prețuri accesibile.

Întreaga echipă de conducere IMPACT le mulțumește acționarilor, angajaților și tuturor părților interesate, pentru încrederea și sprijinul continuu oferite pe parcursul anului 2022 și vă invităm să ne fiți alături în continuare.

Cu respect,

Constantin Sebeșanu
CEO, IMPACT Developer & Contractor

CUPRINS

2022 ASPECTE PRINCIPALE	5
GRUPUL IMPACT PE SCURT	8
PORTOFOLIU DE PROIECTE	11
ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022	20
UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)	26
PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ	27
DIRECȚII STRATEGICE	30
REZULTATE FINANCIARE	33
CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ	35
PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI	37
GUVERNANȚA CORPORATIVĂ	38
IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL	40
VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET	42
ANEXE	45

2022 ASPECTE PRINCIPALE



FINANCIAR ȘI OPERAȚIONAL

- **450** de pre-vânzări și rezervări la data de 31 decembrie 2022 cu o valoare a pachetului de **47,6 milioane euro (235 milioane lei)**, care se vor transforma în venituri pe măsură ce apartamentele vor fi finalizate în perioada următoare.
- **275** locuințe vândute în 2022 (183 în 2021) și veniturile aferente înregistrate în aceeași perioadă, din care 110 locuințe în **GREENFIELD BĂNEASA**, 161 de locuințe și un spațiu comercial în **LUXURIA EXPOZIȚIEI**, cât și 3 vile în **BOREAL PLUS (23.466 sqm)**.
- **220 milioane lei** venituri și **71 milioane lei** profit brut în 2022 (față de 138 milioane lei venituri și 49,8 milioane lei profit brut în 2021). Deși compania se află într-un nou ciclu de dezvoltare, cu un nivel redus de stocuri finalizate, IMPACT a raportat venituri în creștere cu 82 milioane lei.
- La 31 decembrie 2022, existau **1.631** de unități autorizate situate în București și Constanța (732 deja în proces de construcție), în timp ce peste **alte 7.900** de unități situate în Iași și București sunt în diferite stadii de autorizare.

Activ net IFRS

890 mLEI

+ 173 mLEI (2021: 717 mLEI)

Activ net EPRA NRV

1.223 mLEI

+ 179 mLEI (2021: 1.044 mLEI)

Vânzări

220 mLEI

+ 82 mLEI (2021: 138 mLEI)

Pre-vânzări de apartamente la 31 Dec 2022

235 mLEI

+ 5 mLEI (2021: 230 mLEI)

2022 ASPECTE PRINCIPALE



FINANCIAR ȘI OPERAȚIONAL

- Împrumuturile au scăzut la **27%** din total active la 31 decembrie 2022 (28% la 31 decembrie 2021). Pe parcursul anului 2022 **IMPACT** a obținut finanțări bancare pentru primele 209 apartamente din BOREAL PLUS și pentru 829 apartamente din GREENFIELD BĂNEASA.
- Capitalurile proprii au crescut la 62% din total active ca urmare a înregistrării a două plasamente private în valoare de 77,7 mil. lei, cât și a încorporării profitului de 84,8 mil. lei din 2022.
- GREENFIELD PLAZA a fost inaugurat în T4 2022. GREENFIELD PLAZA este un centru comercial cu un spațiu de wellness impresionant, care acoperă necesitățile comunității.
- Au fost finalizate **306 unități noi** în 2022, din care **97** de apartamente în **GREENFIELD BĂNEASA** și primele 209 apartamente în **BOREAL PLUS CONSTANȚA** (recepția cu autoritățile finalizată și dezmembrarea/intabularea apartamentelor estimate a se realiza la începutul anului 2023).
- **IMPACT** deține un portofoliu valoros de terenuri (aproximativ **71 ha**) cu un potențial de dezvoltare pentru încă **5 proiecte**: GREENFIELD BĂNEASA (faze noi), BOREAL PLUS, GREENFIELD COPOU RESIDENCE ("GREENFIELD COPOU"), ARIA VERDI și GREENFIELD WEST, cu o valoare de piață estimată de peste **1,5 miliarde de euro**.



2022 ASPECTE PRINCIPALE



PERSPECTIVE PENTRU 2023

- **Începerea pre-vânzărilor** pentru fazele de proiect cu autorizații de construire (volum total de 899 unități) pentru care construcția este estimată să înceapă în 2023-2024.
- Continuarea vânzărilor pentru locuințele finalizate în LUXURIA EXPOZIȚIEI, GREENFIELD BĂNEASA și BOREAL PLUS.
- Finalizarea a 732 de apartamente în GREENFIELD BĂNEASA.
- Obținerea autorizațiilor de construire și începerea lucrărilor de construcție pentru fazele aferente acestora în GREENFIELD BĂNEASA și GREENFIELD COPOU.
- Operarea și obținerea de venituri pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA.
- Obținerea de finanțări pentru proiectele aflate în derulare și majorarea capitalului social cu până la 25 mil. euro.
- Potențiale achiziții de noi loturi de teren, în conformitate cu strategia **IMPACT** de completare a portofoliului de terenuri.

ASPECTE RELEVANTE

În linie cu strategia sa de integrare pe verticală, IMPACT a achiziționat în septembrie 2022 o companie de construcții – RCTI Company - pentru eficientizarea activităților grupului, îmbunătățirea calității și controlului asupra producției (calendar și costuri) și optimizarea procesului de dezvoltare a proiectului. De asemenea, s-a înființat o companie nouă de arhitectură în T4 2022 – Impact Alliance Architecture.



ALTE ASPECTE

În 2022, IMPACT a publicat Raportul de sustenabilitate pentru anul 2022. Raportul a fost dezvoltat urmărind Standardele GRI (Global Reporting Initiative), cel mai recunoscut cadrul internațional de raportare de sustenabilitate (GRI Referenced) și a avut la bază o analiză internă prin care au fost identificate temele materiale, acele teme unde, prin activitatea sa, Grupul IMPACT are un impact semnificativ asupra mediului, societății și economiei. Societatea a obținut de asemenea un scor de risc ESG de 18.7 (risc scăzut), ca parte din inițiativa de scoruri de risc ESG contractată de BVB.

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

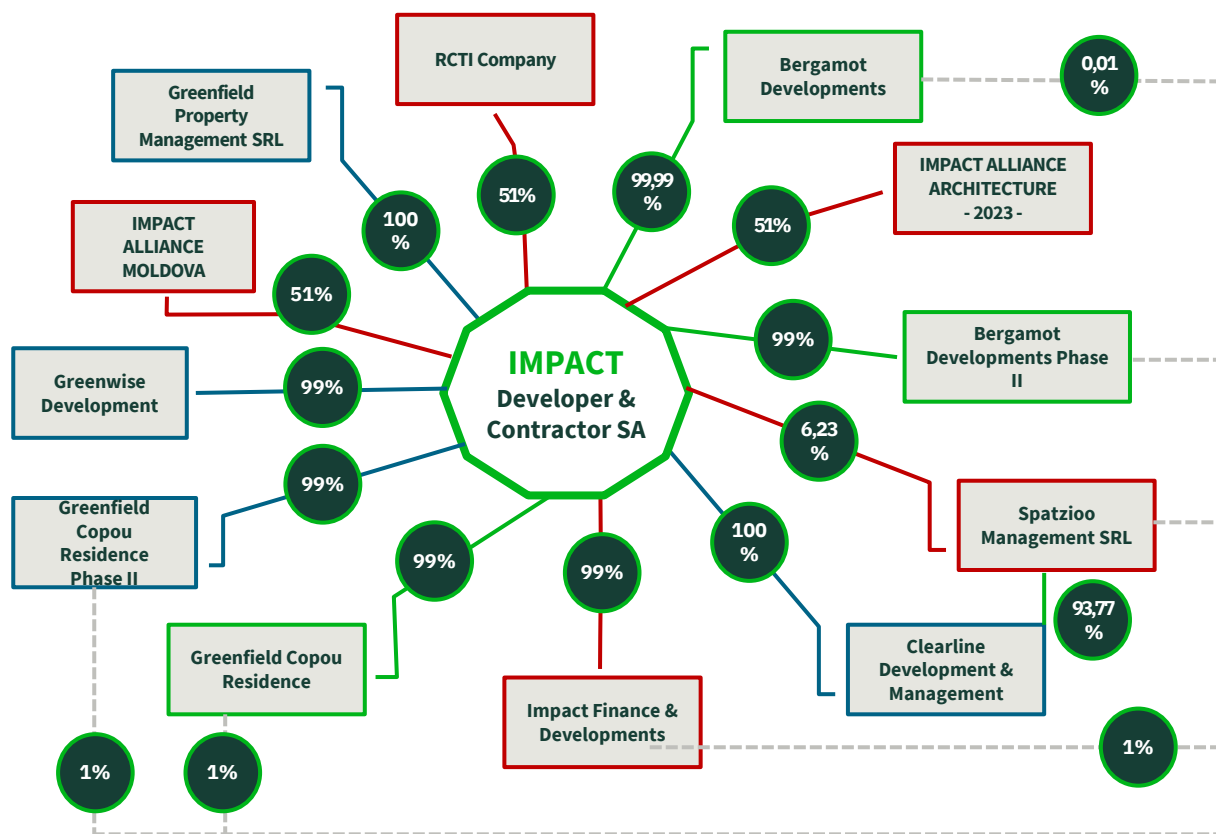


EUR 650+ Mn

valoare
proiecte

GRUPUL IMPACT PE SCURT

STRUCTURA GRUPULUI IMPACT



- **IMPACT Developer & Contractor SA**, societatea mamă, în care se dezvoltă proiectele GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE, BOREAL PLUS, ARIA VERDI 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, a fost înființată în decembrie 2019 și dezvoltă proiectul GREENFIELD COPOU RESIDENCE. Fără activitate în 2022.
- **Greenfield Copou Residence Phase II SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în februarie 2021. Fără activitate în 2022.
- **Greenwise Development SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în februarie 2021. Fără activitate în 2022.
- **Spatzioo Management SRL (fosta 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. Fără activitate în 2022.
- **Clearline Development & Management SRL**, o companie de proiect prin care **IMPACT** urma să dezvolte un proiect rezidențial în Cluj-Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală

GRUPUL IMPACT PE SCURT

STRUCTURA GRUPULUI IMPACT

- **RCTI Company SRL**, subsidiara în care IMPACT deține 51.01%, societate de construcție imobiliară implicată în construcția proiectelor IMPACT, în special în GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE. Compania s-a alăturat grupului IMPACT în 2022.
- **Impact Alliance Architecture SRL**, subsidiară în care IMPACT deține 51% care are ca obiect principal de activitate prestarea de servicii de arhitectură și proiectare. Compania a fost înființată în anul 2022.
- **Impact Alliance Moldova SRL**, subsidiară în care IMPACT deține 51%, a fost înființată în 2023, societate de construcție imobiliară implicată în construcția proiectelor IMPACT din Iași.
- Cu excepția Impact Alliance Moldova SRL care a fost înființată în 2023, toate celelalte entități au fost incluse în situațiile financiare consolidate ale IMPACT pentru anul 2022.

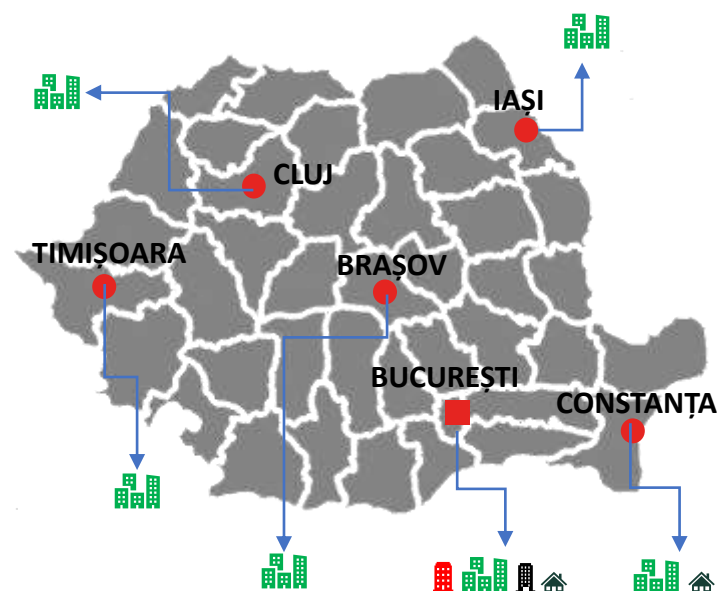


PORTOFOLIU DE PROIECTE

PREZENȚĂ 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 traspuse 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) și a include 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.



PROIECTE ÎN DEZVOLTARE PE TERENURILE DEȚINUTE

Proiecte în curs de dezvoltare

- GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE în București
- BOREAL PLUS în Constanța

Construcții estimate să înceapă în 2023 - 2024

- GREENFIELD COPOU RESIDENCE în Iași
- GREENFIELD WEST & ARIA VERDI în București (în funcție de procesul de autorizare)

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



PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE



+ 6.800 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	2.686
UNITĂȚI VÂNDUTE la 31.01.23	2.662
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	1.167
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	2.659
SCB în construcție și pregătire (mp)	+348.000

Unitățile în construcție includ unități cu autorizații de construire. **Unitățile în pregătire** includ 2.061 unități estimate în baza ultimelor concepte disponibile cu PUZ & fără autorizații de construire. **SCB** reprezintă Suprafața Construită Brută Supraterană estimată a proiectului, excluzând parcările și suprafața construită subterană. Conceptele proiectelor pentru care nu au fost obținute încă autorizații de construcție, și implicit SCB, respectiv numărul de unități al acestora sunt revizuite frecvent pentru a se asigura cea mai bună utilizare a terenului.



LOCAȚIE UNICĂ

GREENFIELD Băneasa este situat în zona de nord a Bucureștiului (Sector 1), într-un cadru natural spectaculos, fiind încadrat pe două laturi de cele 900 ha ale pădurilor Băneasa și Tunari.



DEZVOLTARE ÎN FAZE

Primele 3 faze cu 2.548 de locuințe au fost finalizate până în 2019. Restul unităților urmează să fie dezvoltate în etape până în anul 2030. 41 de locuințe au fost finalizate în 2021, iar 97 de locuințe în 2022. La sfârșitul anului 2022, din cele 1.167 locuințe autorizate, 732 erau în construcție, urmând să fie livrate în 2023.



MIX ȘI FACILITĂȚI

Existente: GREENFIELD Plaza și Wellness Club, transport public, școală privată, parcuri și spații de joacă, restaurant, cabinet medical.

Viitoare: școală publică, grădiniță publică, creșă publică și biserică.



AUTORIZAȚII

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru mai mult de 3.700 de unități aferente fazelor în construcție sau în dezvoltare, din care

- 1.167 de locuințe autorizate
- 598 de locuințe în ultima etapă a autorizației de construire.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

CENTRUL COMUNITAR GREENFIELD



Cel mai mare centru comunitar dedicat unei comunități rezidențiale aduce un nou standard de confort și eficiență, prin includerea tuturor acelor funcționalități necesare unei comunități mari: zonă comercială și de servicii, centru de fitness & SPA, creșă, grădiniță și școală publică, zone de promenadă, recreere și transport public.

IMPACT continuă inițiativele de dezvoltare, consolidând o comunitate urbană cu un nivel de trai occidental, care definește conceptul de bunăstare în București. Pentru școala și grădinița publică IMPACT a donat terenul și proiectele tehnice Primăriei Sector 1 în anul 2020, care va demara acțiunile necesare pentru începerea construcției. În anul 2022 a înaintat aceleiași instituții oferta de donație pentru terenul destinat construcției creșei de stat.

FUNȚII	DESCRIERE	TEREN
GREENFIELD PLAZA și CLĂDIRIA DE BIROURI	Office, Comercial, Servicii, Wellness	21.496 mp
ȘCOALĂ DE STAT	Capacitate copii 800	6.000 mp
GRADINIȚĂ DE STAT	Capacitate copii 150	3.620 mp
TERMINAL STB	Terminal STB pentru liniile publice de transport 203 și 204	1.375 mp
STAȚIE SHUTTLE BUS	Dedicată grădiniței și școlii	250 mp*
CREȘĂ DE STAT (donație în curs)		3.933 mp

*Inclus în suprafața terenului GREENFIELD PLAZA

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD PLAZA BĂNEASA



Finalizat în 2022, GREENFIELD PLAZA este un centru comercial de peste **8.700 mp** situat în partea de nord a ansamblului rezidențial GREENFIELD Băneasa.

GREENFIELD PLAZA este cea mai mare destinație de cumpărături și agrement dedicată unei comunități rezidențiale.

Cu supermarket, restaurante, peste douăzeci de magazine și cu un centru de wellness impresionant cu piscine, spa, sală de sport, squash și ciclism, GREENFIELD PLAZA îndeplinește cu succes nevoile cotidiene ale unei comunități de amploare precum GREENFIELD Băneasa.

Cu o suprafață de **6.964 mp**, Wellness Club By Greenfield este atracția principală pentru o comunitate rezidențială care are la o distanță de 10 minute de mers pe jos toate facilitățile zilnice în ceea ce privește relaxarea și sportul. Wellness Club oferă un spațiu vast și aerisit unde locuitorii se pot antrena sau relaxa după pofta inimii.



PORTOFOLIU DE PROIECTE

LUXURIA EXPOZIȚIEI RESIDENCE



630 unități

UNITĂȚI FINALIZATE	630
UNITĂȚI VÂNDUTE la 31.01.23	469
SCB (mp)	66.400
START CONSTRUCȚIE LIVRARE CONSTRUCȚIE (ultima fază)	2018 2021

SCB reprezintă Suprafața Construită Brută Supraterană estimată a proiectului, excluzând parcările și suprafața construită subterană.



LOCAȚIE PREMIUM

Zona Expoziției - Domenii (București, Sector 1) este printre cele mai bine cotate, combinând un cartier rezidențial încărcat de istorie cu o nouă zonă de business. Expoziției este noul pol de dezvoltare al Bucureștiului, atrăgând dezvoltări de birouri, hoteluri și comerciale.

Situat între parcurile Herăstrău, Kiseleff și Bazilescu, LUXURIA Residence este *un parc între parcuri*.



FACILITĂȚI

LUXURIA Residence reunește un mix de facilități dificil de găsit în oraș, atât luate împreună, cât și separat, care oferă un stil de viață armonios: acces securizat, pază și supraveghere video 24/7, zonă de lounge pentru socializare și relaxare, deschisă 24/7, centru de fitness cu echipamente moderne, 9.650 mp de spații verzi, parcuri private, loc de joacă pentru copii, parcări exclusiv subterane pentru rezidenți, recepție disponibilă 24/7.



SOLUȚII SUSTENABILE

LUXURIA este primul ansamblu rezidențial din țară cu certificat BREEAM Excellent, care atestă calitatea și sustenabilitatea clădirilor, precum și impactul redus asupra mediului înconjurător. Cu focus asupra reducerii poluării, creșterea bunăstării rezidenților și asupra minimizării consumului de energie, LUXURIA Residence setează un nou standard pentru cerințele de locuire moderne.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

BOREAL PLUS CONSTANȚA

691 unități



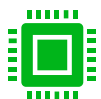
LOCAȚIE EXCELENTĂ

BOREAL Plus este situat în zona de nord a Constanței, cu acces rapid la autostradă, centrul orașului, plajă, facilități pentru educație (campus și universitate), spitalul Ovidius, aproape de centre comerciale și cu vedere la lacul Siutghiol.



REPUTAȚIA ZONEI

BOREAL Plus se află într-o zonă liniștită, ferită de poluarea și aglomerația orașului, dar cu perspective foarte bune de dezvoltare în următorii ani.



FACILITĂȚI

Cu vedere panoramică spre Marea Neagră și Lacul Siutghiol, apartamentele din BOREAL Plus sunt definite de siguranța și durabilitatea construcției, dar și de confortul pe care îl oferă. Complexul se află în imediata vecinătate a unui hypermarket și va beneficia de parcuri, grădiniță și magazine de proximitate.



AUTORIZAȚII

- 359 de unități (341 de apartamente și 18 case) au fost autorizate pentru construire în 2020.
- Autorizația de construire pentru restul de 332 de unități a fost obținută în 2022.
- Dintre cele 691 de unități cu autorizație de construire, cele 18 case au fost finalizate în 2021, iar 209 apartamente au fost finalizate în 2022.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD COPOU RESIDENCE

1.062 unități



LOCAȚIE EXCELENTĂ

GREENFIELD Copou este 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 va cuprinde un centru comunitar cu galerie comercială, 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. Complexul va beneficia și de o parcare subterană.



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, producție de energie regenerabilă, de exemplu cu panouri fotovoltaice.



AUTORIZAȚII

- Plan Urbanistic Zonal (PUZ) existent.
- Procesul pentru obținerea autorizației de construire pentru 1.062 apartamente se află în ultima etapă.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

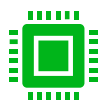
GREENFIELD WEST RESIDENCE & PLAZA

+4.200 unități



LOCAȚIE EXCELENTĂ

GREENFIELD WEST va fi dezvoltat într-o zonă aflată în plină expansiune a Capitalei, în care în prezent se construiesc numeroase clădiri de birouri. Noul ansamblu dezvoltat de IMPACT vine să completeze oferta zonei și pe segmentul rezidențial, fiind cel mai mare proiect rezidențial dezvoltat în vestul Bucureștiului.



MIX ȘI FACILITĂȚI

GREENFIELD WEST va beneficia de un centru comunitar care va include o galerie comercială, grădiniță și școală, sală polivalentă și clădiri de parcare.



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 și interesată de o viață sănătoasă.



AUTORIZAȚII

- Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) existent, îmbunătățire în curs
- Procesul pentru obținerea autorizației de construire a fost început.
- În baza ultimului concept disponibil, se estimează că peste 4.200 vor fi autorizate, cu o SCB (Suprafața Construită Brută excluzând parcurile și subteranul) de peste 368.000 mp incluzând și un centru comunitar de peste 14.000 mp.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

ARIA VERDI

+800 unități



LOCAȚIE PREMIUM

ARIA VERDI este amplasat în Bulevardul 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.



SOLUȚII SUSTENABILE

Ansamblul va oferi o priveliște spectaculoasă asupra orașului, fiind înconjurat de spații verzi și lacuri. Aria Verdi își propune să ofere un stil de viață în armonie cu natura, incluzând soluții de sustenabilitate și wellbeing la standarde BREEAM Excellent.



MIX ȘI FACILITĂȚI

ARIA VERDI include o serie de facilități ce vor crește calitatea vieții locuitorilor: galerii comerciale de lux, spații verzi, parcare subterană.



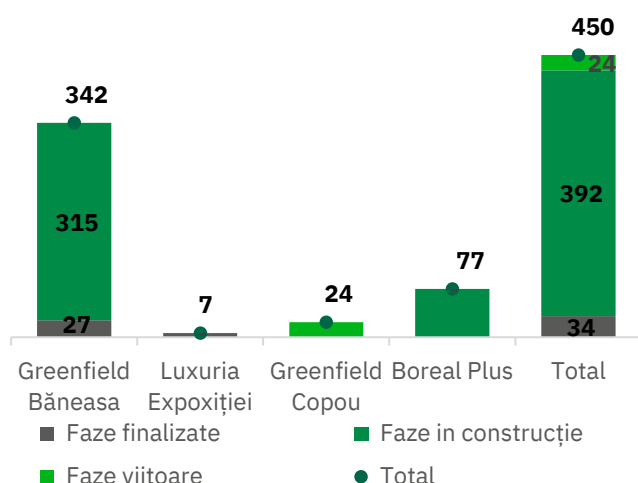
AUTORIZAȚII

Procesul pentru obținerea autorizației de construire urmează a fi demarat. Conform ultimului concept disponibil se estimează ca proiectul va avea o SCD (Suprafață construită dezvoltată excluzând parcurile și subteranul) de peste 114.000 mp, din care +7.000 mp spații comerciale și peste 800 de apartamente.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022

PRE-VÂNZĂRI LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2022

Pre-vânzări la 31 decembrie 2022
(locuințe, unități)

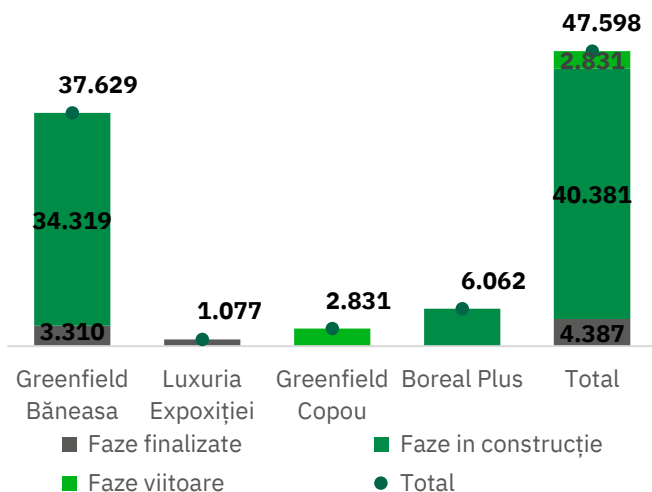


La data de 31 decembrie 2022 **IMPACT** avea 450 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 47,6 milioane euro.

Din acestea, 70% sunt aferente proiectelor în dezvoltare (315 locuințe, 34,3 milioane euro valoare pachet) și 25% sunt aferente proiectelor finalizate (111 locuințe, 10,4 milioane euro valoare pachet), în timp ce 5% se referă la proiecte viitoare (24 locuințe, 2,9 milioane euro)

Din totalul de pre-vânzări, 426 contracte, respectiv 44,8 milioane euro, se estimează că se vor transforma în venituri în perioada următoare.

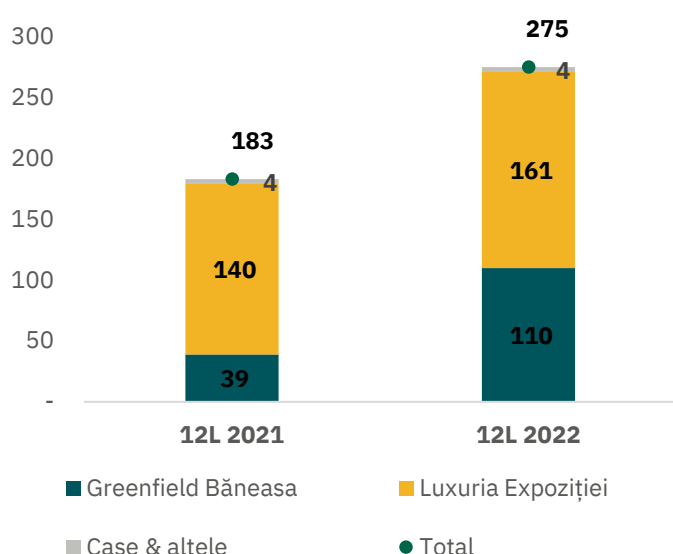
Pachete pre-vanzari la 31 decembrie 2022
(mii eur)



ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022

VÂNZĂRI PENTRU ANUL 2022

Vânzări pe proiect
(locuințe, unități)



Vânzările înregistrate și recunoscute ca venituri în anul 2022 reflectă 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.

2022: 275 unități, din care 110 locuințe în GREENFIELD BĂNEASA, 161 locuințe și un spațiu comercial în LUXURIA EXPOZIȚIEI, dar și 3 vile în BOREAL PLUS (23.466 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente).

2021: 183 de unități, din care 179 în GREENFIELD BĂNEASA și LUXURIA EXPOZIȚIEI (16.582 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente), o vilă în BOREAL PLUS și 3 unități din proiecte mai vechi.

Cele **275 de unități vândute** în 2022 au generat venituri de **42,4 milioane euro** (incluzând veniturile din parcările, curțile și boxele aferente celor 275 de locuințe) care au fost recunoscute în aceeași perioadă.

APARTAMENTE CONTRACTATE LA 31 DECEMBRIE 2022

Faze finalizate pe proiecte la 31 decembrie 2022

Proiect	Total Apartamente unități	Vânzări & Pre-Vânzări		De vânzare unități
		unități	%	
Greenfield Băneasa	138	138	100%	-
Luxuria Expoziției	630	471	75%	159
Boreal Plus	209	77	37%	132
Boreal Plus (Vile)	18	4	22%	14
Total	995	690	69%	173

La data de **31 decembrie 2022**, aproximativ **69%** dintre unitățile finalizate erau contractate (considerând atât vânzările, cât și pre-vânzările). Mai mult, **100% dintre unitățile finalizate în GREENFIELD Băneasa** erau contractate la 31 decembrie 2022.

Faze în construcție la 31 decembrie 2022

Proiect	Total Apartamente unități	Pre-Vânzări		De vânzare unități
		unități	%	
Construcția începută	732	315	43%	417
Construcția va începe	435	-	0%	435
Greenfield Băneasa	1.167	315	27%	852
Construcția va începe	464	-	0%	464
Boreal Plus	464	-	0%	464
Total construcția începută*	732	315	43%	417
Total construcția va începe**	899	-	0%	899
Total	1.631	315	19%	1.316

La data de 31 decembrie 2022, IMPACT avea 1.631 unități în construcție (cu autorizație de construire), din care pentru 732 unități construcția era începută și pentru 899 de unități se preconizează că procesul de construcție va începe în 2023-2024. Aproximativ 43% din unitățile pentru care construcția era în desfășurare erau pre-vândute la 31 decembrie 2022.

* Autorizația de construire obținută și în construcție la 31 decembrie 2022

** Autorizația de construire obținută și construcția estimată să înceapă în 2023/2024

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022

TERENURI ÎN PROPRIETATE LA 31 DECEMBRIE 2022

Locația	Oraș	Proiect	Suprafață (ha)	Valoare contabilă IFRS (RONm)	Valoare contabilă IFRS (EURm)	Valoare EPRA (RONm)	Valoare EPRA (EURm)
Băneasa	București	Greenfield Băneasa	37,5	339,9	68,7	402,1	81,3
Bldv. Timișoara - Ghencea	București	Greenfield West	25,9	160,1	32,4	160,1	32,4
Barbu Văcărescu	București	Aria Verdi	2,5	176,1	35,6	176,1	35,6
Zenit	Constanța	Boreal Plus	3,2	6,9	1,4	29,3	5,9
Iași	Iași	Greenfield Copou	5,0	37,6	7,6	57,2	11,6
Oradea	Oradea	Lotus	2,9	3,6	0,7	3,6	0,7
Bldv. Expoziției	București	Luxuria Expoziției	0,1	0,4	0,1	0,4	0,1
Altele	Neptun, Voluntari	n.a.	8,8	4,4	0,9	4,4	0,9
Total			85,9	729,1	147,4	833,2	168,4

Nota 1: Valoarea EPRA considerată pentru terenuri reprezintă valoarea de piață la 31 decembrie 2022 conform reevaluărilor realizate de Colliers Valuation and Advisory (valoarea de investiție și metoda comparației de piață acolo unde valoarea de investiție nu a fost determinată)

Nota 2: 1.245 ha reprezintă infrastructura pentru proiectele deja dezvoltate, dintre care 7,8 ha pentru GREENFIELD BĂNEASA, 0,11 ha pentru Luxuria EXPOZIȚIEI și 4,54 ha pentru alte proiecte (Voluntari în special). Acestea au fost luate în considerare la valoarea contabilă pentru calculul EPRA

Nota 3: Rata de schimb utilizată pentru a transforma sumele din RON în EUR - 4,9474 RON/EUR

La 31 decembrie 2022, **IMPACT** avea în proprietate **85,9** ha de teren cu o valoare contabilă de RON 729.1 milioane (6% mai mare față de 31 decembrie 2021), teren pe care vor fi dezvoltate noi proiecte și infrastructură. Din acesta, aproximativ **71 ha** reprezintă portofoliul de terenuri unde se vor dezvolta noile proiecte.

Comparativ cu 31 decembrie 2021, portofoliul de terenuri a scăzut cu 29 de ha. Acest lucru se datorează recepției GREENFIELD Băneasa Plaza, cât și clădirii de birouri, ale căror terenuri corespunzătoare au fost incluse în dezmembrarea clădirilor. De asemenea, terenul corespunzător proiectului Panoramic 1, din cadrul GREENFIELD Băneasa a fost inclus în dezmembrarea apartamentelor, care au fost vândute în 2022. Au fost înregistrate în 2022, achiziții a câtorva terenuri în Băneasa, pentru dezvoltarea de noi proiecte.

Valoarea EPRA a fost estimată pe baza reevaluărilor Colliers Valuation and Advisory de la 31 decembrie 2022 (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 2022 a fost **de 833,2 milioane lei**, cu 14% mai mare decât valoarea contabilă IFRS la aceeași dată și cu 4% mai mare decât valoarea EPRA a terenurilor estimată la 31 decembrie 2021 (metoda comparației de piață), ținând de asemenea cont de scăderea portofoliului de terenuri cu 29 de ha, sau 4% în 2022.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022

ACTIVITATEA DE DEZVOLTARE

În anul 2022, 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 2023-2024, proiecte dezvoltate pe terenurile deținute.

La finalul anului 2022, **IMPACT** avea în construcție faze ale proiectului GREENFIELD BĂNEASA.

Procesul de obținere a autorizațiilor a fost început pentru faze viitoare ale proiectelor GREENFIELD BĂNEASA, GREENFIELD COPOU, ARIA VERDI 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 2022, **IMPACT** a finalizat construcția pentru 306 de locuințe:

- 97 de apartamente din proiectul Panoramic 1, parte din GREENFIELD Băneasa, care au fost dezmembrate în T4 2022 și vândute în proporție de 72% până la 31 decembrie 2022, restul de apartamente fiind programate pentru vânzare în T1 2023.
- 209 apartamente în Boreal Plus Constanța (recepția cu autoritățile finalizată și dezmembrarea/intabularea apartamentelor estimate a se realiza la începutul anului 2023).

ASPECTE JURIDICE

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

➤ Litigiul privind terenul din Bd. Prelungirea Ghencea

În dosarul nr. 5737/3/2018 inițiat de **IMPACT Developer & Contractor** 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.

Astfel, prin Hotărârea nr. 2651 din 22.11.2019, 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.

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

În data de 06.10.2022, Înalta Curte de Casație și Justiție a pronunțat Decizia nr. 1775, prin care a respins, ca nefondat, recursul declarat de pârâțul Statul Român – prin Ministerul Finanțelor Publice împotriva Deciziei civile nr. 1246 A din 06.10.2020 a Curții de Apel București, Secția a IV-a Civilă. Decizia este definitivă.

Astfel, Înalta Curte de Casație și Justiție a confirmat soluțiile Tribunalului București și Curții de Apel București, două instanțe care au recunoscut validitatea titlului de proprietate al Societății asupra Terenului IMPACT.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022

ASPECTE JURIDICE

➤ Litigiul inițiat de “Asociația EcoCivica”

Dosarul cu nr. 4122/3/2022 a fost înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în care IMPACT are calitate de Pârât, Reclamantii fiind Asociația EcoCivica și trei persoane fizice din afara cartierului GREENFIELD Băneasa.

Obiectul dosarului este suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/18.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Aleea Teișani – Drumul Pădurea Neagră nr. 56-64, suspendarea și anularea Autorizațiilor de Construire nr. 434/35/P/2020 și 435/36/P/2020, anularea unor avize premergătoare, desființare lucrări.

În prezent actele atacate sunt valabile, produc efecte depline, nefiind pronunțată nicio hotărâre privins suspendarea sau anularea acestora.

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru 19.05.2023.

➤ Litigiul inițiat de **IMPACT Developer & Contractor** referitor la proiectul rezidențial **Lomb** din Cluj-Napoca

IMPACT Developer & Contractor împreună cu subsidiara sa în care deține 100% (Clearline Development & Management SRL - "Clearline") sunt implicate în două litigii împotriva Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, în legătură cu un acord de asociere încheiat în 2007 pentru dezvoltarea proiectului rezidențial Lomb în Cluj-Napoca. În ambele cazuri, **IMPACT Developer & Contractor** și Clearline au solicitat recuperarea de la Municipiul Cluj-Napoca a fondurilor investite pentru dezvoltarea proiectului rezidențial.

În dosarul nr. 79/1285/2012, **IMPACT Developer & Contractor** a solicitat plata sumei de 4.786.324 lei principal, plus penalități 2.238.738 lei. Cererea a fost respinsă de Tribunalul Cluj. Societatea a declarat apel, următorul termen de judecată fiind 30.05.2023.



ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2022

ASPECTE JURIDICE

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

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.

În data de 08.06.2022, Tribunalul Comercial Argeș a pronunțat Hotărârea nr. 277, după cum urmează:

Admite cererea, astfel cum a fost modificată, formulată de Clearline Development & Management SRL, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiului Cluj-Napoca – prin Primar. Obligă pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, în solidar, să achite reclamantei suma de 24.532.741,65 lei cu titlu de prejudiciu și suma de 13.862.967,16 lei reprezentând dobândă legală penalizatoare calculată pentru perioada cuprinsă între data plăților efectuate de reclamantă (stabilite conform raportului de expertiza judiciară contabilă efectuat în cauză) și până la data de 01.04.2021.

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca au declarat apel.

În data de 15.03.2023, Curtea de Apel Pitești a pronunțat Hotărârea nr. 94, după cum urmează:

“Respinge apelul formulat împotriva încheierilor de ședință. Admite apelul formulat împotriva sentinței. Schimbă în parte sentința, în sensul că respinge cererea, astfel cum a fost modificată, formulată de reclamantă. Înlătură mențiunea referitoare la obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată către reclamantă. Menține în rest sentința. Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare”.

Clearline Development & Management S.R.L. urmează să formuleze recurs în termen legal.

➤ **Litigiul privind accesul pe strada Vadul Moldovei, dosarul 1820/3/2023**

IMPACT a înregistrat la data de 19 ianuarie 2023 pe rolul Tribunalului București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, împotriva Primăriei Municipiului București, Primăriei Sectorului 1 București și Regiei Naționale a Pădurilor Romsilva, acțiunea în vederea determinării instituțiilor menționate de a-și respecta obligațiile asumate prin hotărârile Consiliului General al Municipiului București, cele ale Consiliului Local al Sectorului 1 și cele din actul de acceptare a donației încheiate cu IMPACT și să deschidă definitiv accesul public între Aleea Privighetorilor și Drumul Pădurea Pustnicu.

Primul termen este în data de 22.05.2023.



UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)

În 2022 am fost implicați activ în mai multe proiecte de responsabilitate socială, în domenii diverse:

SOCIAL

În ianuarie 2022 IMPACT a transmis **oferta de donație a unui teren** cu o suprafață de 3.933 metri pătrați, situat în ansamblul GREENFIELD Băneasa, către Primăria Sectorului 1. Scopul donației este construcția pe acest teren a unei **creșe de stat** la care să aibă acces copiii care locuiesc în GREENFIELD Băneasa și în împrejurimi.

În 2022 IMPACT a finalizat construcția unui **sens giratoriu în municipiul Constanța**. Poziționat pe drumul național DN2A(E60), la intersecția dintre Bulevardul Tomis și strada Amsterdam, noul sens giratoriu îmbunătățește circulația rutieră atât pentru locuitorii din BOREAL Plus și din cartierele situate în nordul Constanței, cât și pentru toți cei care tranzitează orașul către localitatea Ovidiu și Autostrada Soarelui, fluidizând traficul și sporind siguranța pe acest tronson.

EDUCAȚIE

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. În cadrul acestui eveniment, compania a primit și premiul “The most sustainable project - LUXURIA Residence”.

De asemenea, compania a primit premiul “Cel mai sustenabil dezvoltator imobiliar al anului” în cadrul galei Financial Intelligence Awards.

GRIJA FAȚĂ DE MEDIU SI CREȘTEREA CALITĂȚII VIEȚII

În anul 2022 IMPACT a primit certificatul oficial **BREEAM Excellent** care atestă standardele de calitate și sustenabilitate ale ansamblului rezidențial Luxuria Residence (finalizat 2021).

LUXURIA este sigurul proiect rezidențial din țară certificat BREEAM Excellent, cea mai importantă metodă de evaluare a durabilității pentru proiecte de clădiri și infrastructură. Procesul complex de certificare recunoaște valoarea proiectului pe toată durata ciclului de viață construit, evaluând sustenabilitatea soluțiilor din proiecte pentru o serie de categorii: energie, sănătate și bunăstare, inovație, utilizarea terenurilor, materiale, managementul construcției, poluare, transport, managementul apei și al deșeurilor.

2022 este de asemenea anul în care a fost publicat primul raport de sustenabilitate aliniat la standardele GRI și în care am primit un rating de risj ESG risk de 18.7 (risc redus).

IMPLICARE ÎN COMUNITATE

IMPACT a susținut **festivalul Romanian Creative Week** din Iași, eveniment de amploare aflat la cea de-a doua ediție anul acesta. În cadrul festivalului, comunitatea ieșeană a putut participa la concerte, festivaluri de modă, film, arte vizuale și arhitectură, precum și concursuri, târguri, expoziții, conferințe, workshop-uri și petreceri, în perioada 20.05.2022 - 30.05.2022.

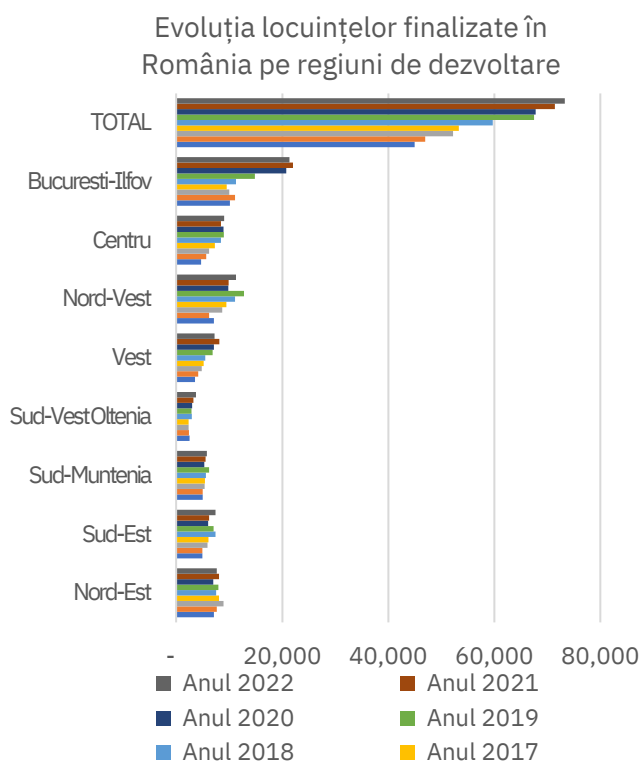
IMPACT a susținut în 2022 primele două ediții ale **Festivalului Sporturilor**. Prin acest demers IMPACT își propune să promoveze stilul de viață activ și sănătos prin intermediul sportului practicat la nivel de masă, în special în rândul tinerilor și al copiilor. Anul acesta Festivalul Sporturilor s-a desfășurat la Iași în perioada 15-17 iulie și la București în perioada 16-18 septembrie.

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

2022 a fost un an marcat de incertitudini, creșterea inflației și a costurilor creditării, care au dus la fluctuații în tranzacții, creșteri de prețuri, dar și corecții spre final de an.

OFERTA

La nivel național, în 2022, dezvoltatorii au livrat 73.332 de locuințe, un nivel similar cu cel al anului precedent, marcând o ușoară creștere cu 3% față de 2021. Regiunile Sud-Est și Nord-Vest au înregistrat cele mai mari creșteri, de +20%, respectiv +14%, regiunea București – Ilfov reducându-și creșterea anuală cu -3%, cu un total de 21.300 locuințe livrate.



Sursa date: INS, centralizate și prelucrate de IMPACT

Potrivit datelor furnizate de INS, 2022 a fost al nouălea an la rând de evoluție pozitivă a numărului de locuințe finalizate, chiar dacă a fost vorba despre o creștere ușoară.

Oferta de locuințe disponibile spre vânzare a înregistrat niveluri similare cu cele din 2021, cu diferențiere pe oferta de locuințe noi, care a marcat o creștere moderată, față de oferta de locuințe vechi, aflată într-o ușoară scădere în anul 2022.

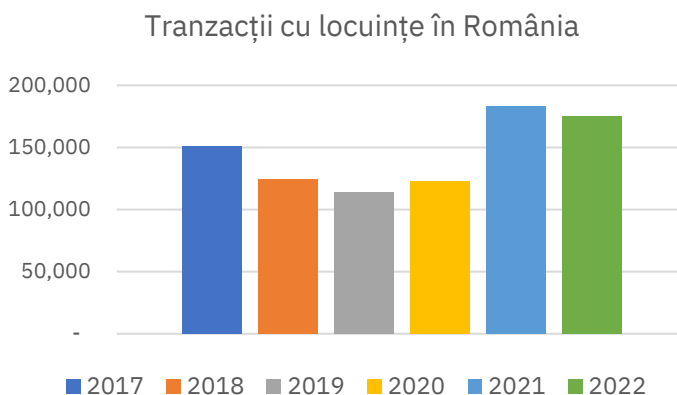
CEREREA

În 2022 piața rezidențială și-a urmat cursul, în ciuda situației economice incerte: numărul tranzacțiilor a fost unul semnificativ, corelat cu faptul că prețurile au continuat să crească până la jumătatea anului.

Au fost vândute peste 700.000 de imobile (inclusiv terenuri și construcții cu terenuri) la nivel național, marcându-se o creștere ușoară de 1.500 de tranzacții față de nivelul înregistrat în 2021.

Dacă ne referim doar la locuințe, în 2022 s-au tranzacționat puțin peste 175.000 de unități în România, comparativ cu cele peste 183.000 de unități vândute anul trecut – 2021 înregistrând cel mai ridicat nivel din ultimii cinci ani. Astfel, vânzările rezidențiale din 2022 au marcat un ușor declin, de 4% față de anul precedent, potrivit datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).

Din totalul apartamentelor vândute anul trecut, un nou record de locuințe, respectiv 57.580 au fost tranzacționate în București, adică 33% din totalul tranzacțiilor la nivelul țării, față de 52.000 de unități vândute în capitală anul trecut. Creșterea este de aproape 14% față de 2021 în București.



Sursa date: ANCPPI, centralizate și prelucrate de IMPACT

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

PREȚURI ȘI COSTURI



Sursa: Raport Piața Rezidențială T4 2022
- Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

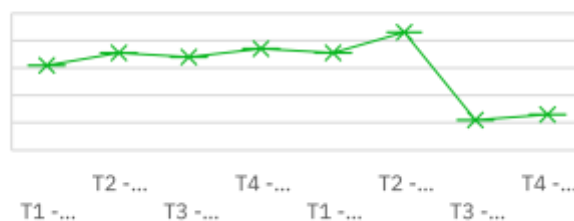
Potrivit „Raportului pieței rezidențiale din România T4 2022” al analizeimobiliare.ro, a doua jumătate a anului 2022 a adus scăderi de prețuri rezidențiale medii la 3 luni: ultimul trimestru al anului trecut a înregistrat o scădere de 1,4% față de trimestrul anterior, T3 2022, care de asemenea marcase o scădere de 1,8% față de T2 2022.

În schimb, evoluția la 12 luni a marcat creșterea prețurilor trimestriale cerute pentru proprietățile disponibile pentru vânzare, la nivel național, de 4,1% în T4 2022, de trei ori mai mică decât ritmul de creștere în T4 2021, când fusese înregistrată o creștere trimestrială de 12%.

Pentru locuințele nou construite, creșterea prețului a fost mai mare, de 6,1%, deși aceasta s-a produs într-un ritm mai lent decât anul precedent.

În timp ce în trimestrul IV 2022 s-a remarcat o scădere cu 28% a cererii de proprietăți în marile orașe rezidențiale, volumul creditelor ipotecare a crescut cu 13%, până la 21,7 miliarde lei la sfârșitul anului 2022.

Evoluția creșterilor trimestriale pentru valorile de listare a proprietăților imobiliare 2021-2022



Sursa: Rapoarte trimestriale Piața Rezidențială - Analize Imobiliare, Imobiliare.ro, prelucrate de Impact

Segmentul imobiliar traversează în prezent o perioadă cu multiple provocări, care afectează toți jucătorii angrenați, de la dezvoltatori imobiliari la cumpărătorii finali. Consecințele pandemiei, contextul politic global și o legislație de multe ori lacunară pun piața imobiliară în fața unor dificultăți reale.

Din perspectiva dezvoltatorilor, dificultățile au atins trei mari piloni: provocarea obținerii unei finanțări sustenabile, incertitudinea dată de suspendarea PUZ-urilor și dezvoltarea de noi PUG-uri în Capitală și localități din țară și nu în ultimul rând, insolvabilitatea cumpărătorilor/chiriașilor și ineligibilitatea lor pentru creditare. Un alt trend în 2022 a fost legat de chirii: în orașele universitare mari, chiriile au crescut, iar imobiliarele au devenit atractive în special ca investiții în scop de închiriere, cu randamente mai bune decât în anii precedenți.

Având în vedere criza materialelor de construcții începută anul trecut, inflația puternică, dar și noile reglementări privind sectorul construcțiilor (obligația nZEB, de exemplu) care implică investiții suplimentare, costuri mai mari, asistăm la o creștere pe termen mediu și lung a prețurilor rezidențiale. În București și în alte orașe mari oferta de locuințe noi va scădea pe termen mediu din cauza numărului redus de noi autorizații acordate în ultimii 2 ani.

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN 2022 ÎN MARILE ORAȘE

Anul 2022 a marcat pentru cele 11 orașe mari ale țării monitorizate de *imobiliare.ro*, noi creșteri anuale ale prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale, între 2,4% în București și 17,2% în Cluj-Napoca.

Deși în ultimele 3 luni ale anului 2022, evoluțiile prețurilor au fost negative în majoritatea marilor orașe sau ne semnificative (între 1,4% și 1,8%), prețurile solicitate de vânzători pe platforma *imobiliare.ro* au înregistrat majorări importante în ultimii 2 ani.

Cel mai semnificativ avans la 2 ani a avut loc în Cluj-Napoca (+33,2%), marje importante fiind consemnate și în Brașov (+28,7%), Oradea (+23,2%), Iași (+22,9%), Craiova (+22%), Constanța (+16,2%) și respectiv, București (+14,4%). Pe următoarele locuri în topul scumpirilor se află Brăila (+14,2%), Ploiești (+13,6%), Timișoara (+12,9%) și respectiv, Galați (+10,6%).

La final de 2022 în top 3 al prețurilor medii/mp util se aflau Cluj-Napoca cu 2.410 €/mp, București cu 1.680 €/mp și Brașov cu 1.570 €/mp, urmate de Constanța (1.450 €/mp), Craiova (1.440 €/mp), Timișoara (1.440 €/mp), Iași (1.320 €/mp), Oradea (1.300 €/mp), Galați (1.070 €/mp) și Ploiești (1.070 €/mp).

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE



La nivel național, suma medie solicitată pentru o locuință a crescut de la 1.360 €/mp util în ianuarie 2022 la 1.427 €/mp în iulie, ca după aceea creșterea să se tempereze în a doua jumătate a anului, până la 1.420 €/mp în decembrie. Creșterea prețurilor a intrat astfel într-o etapă de decelerare, ritmul de creștere fiind inferior celui înregistrat în 2021.

În concluzie, deși anul 2022 a fost caracterizat de multă incertitudine – pe de-o parte panică generată de conflictul din țara vecină, apoi creșterea costurilor vieții care au culminat cu inflația fără precedent și creșterea costului de finanțare - piața rezidențială din România a arătat potențial de creștere și consecvență: s-au înregistrat creșteri ale prețurilor, chiar dacă stopate pe final de an, dar și volume ale tranzacțiilor rezidențiale și ale livrărilor de locuințe similare cu cele înregistrate în anii precedenți.

De asemenea, înregistrăm în continuare un procent ridicat al supra-aglomerării locuirii în România, fiind țara europeană cu cel mai mare număr de persoane pe unitatea locativă, de trei ori mai mare decât media Uniunii Europene, ceea ce conduce spre o nevoie de locuire destul de ridicată, care depășește oferta de locuințe, în scădere pe termen mediu și lung în următorii ani.

DIRECȚII STRATEGICE

DEZVOLTAREA DE COMUNITĂȚI SUSTENABILE



ACCENT PE SUSTENABILITATE

- Lider în practici sustenabile și construirea de comunități “VERZI” prin soluții ecologice, calitatea construcțiilor și eficiența consumurilor
- Standarde de construcții nZEB aplicate excelent tuturor clădirilor noi
- Proiecte planificate și construite cu certificare internațională BREEAM
- Utilizarea surselor de energie regenerabilă, cu emisii scăzute, a mobilității electrice și a mobilității acționate de oameni, spații verzi, parcuri și locuri de joacă extinse, centre comunitare și servicii & magazine de proximitate
- Mobilitate (înăuntrul precum și în afara comunității) și impact asupra mediului redus

EXPANSIUNE GEOGRAFICĂ & DIVERSIFICARE A PORTOFOLIULUI

- Accent pe proiecte rezidențiale accesibile prin dezvoltarea de comunități pe suprafețe mari de teren de 10-50 ha
- Expansiune geografică în marile orașe regionale
- Portofoliu diversificat incluzând proiecte office, retail și hotelier
- Completarea portofoliului cu proiecte premium
- Servicii de calitate pentru administrarea proprietăților, cu un grad crescut de automatizare & digitalizare pentru o creștere a eficienței

INOVAȚIE ȘI INTEGRARE PE VERTICALĂ

- Integrare pe verticală (companii de construcții, firmă de arhitectură) pentru eficientizarea activităților grupului, îmbunătățirea calității și controlului asupra producției (calendar și costuri) și optimizarea procesului de dezvoltare a proiectului
- Lansarea SPATZIOO, compania de administrare & întreținere și mentenanță a proprietăți, sprijină închirierea și gestionarea unităților finalizate
- Serviciile IMPACT Finance către clienți, în calitate de broker finanțare, satisfac nevoile acestora de a obține credite bancare
- Cercetare și dezvoltare pentru soluții inovatoare în construcția cu elemente prefabricate, pentru clădirile standardizate pentru a obține dezvoltare mai rapidă și economii de volum. Standardizarea a rezultat într-un set optimizat de clădiri care au încorporate elemente prefabricate cum ar fi băi, scări, goluri pentru lift și altele.



DIRECȚII STRATEGICE

ACCENT PE SUSTENABILITATE- EXPANSIUNE GEOGRAFICĂ & DIVERSIFICARE A PORTOFOLIULUI- INOVAȚIE ȘI INTEGRARE PE VERTICALĂ



OBIECTIVE	PROGRES 2022	PLAN 2023
GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE	<ul style="list-style-type: none"> Demararea / continuarea construcției pentru 1.167 apartamente Finalizarea și începerea vânzărilor pentru 97 apartamente Finalizarea construcției pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA Autorizație de construire pentru încă 598 apartamente Identificarea unor terenuri amplasate în GREENFIELD Băneasa care pot fi folosite pentru producția și utilizarea proprie de energie regenerabilă. Identificarea unui partener care să aibă experiența necesară. 	<ul style="list-style-type: none"> Finalizarea construcției și începerea vânzărilor pentru 732 apartamente și începerea construcției pentru restul de 435 din cele 1.167 cu autorizație de construire la 31.12.22 Operarea și obținerea de venituri pentru GREENFIELD PLAZA BĂNEASA Obținerea autorizației de construire pentru încă 598 apartamente Finalizarea conceptului și inițierea procesului de obținere a autorizației de construcție pentru 2.061 apartamente (estimate în baza conceptului preliminar), pentru care există deja PUZ Realizarea de concepte preliminare (rezidențial și/sau mixed use) pentru alte terenuri poziționate în GREENFIELD Băneasa (peste 52.000 mp) Începerea construcțiilor proiectului de producție energie regenerabilă din GREENFIELD Băneasa
LUXURIA EXPOZIȚIEI	<ul style="list-style-type: none"> Începerea vânzărilor pentru ultimele 130 de apartamente ale proiectului, finalizate în 2021 	<ul style="list-style-type: none"> Continuarea vânzărilor
BOREAL PLUS	<ul style="list-style-type: none"> Continuarea construcției pentru primele 209 apartamente Continuarea vânzării vilelor Obținerea autorizației de construire pentru încă 322 apartamente 	<ul style="list-style-type: none"> Începerea vânzărilor pentru 209 apartamente Continuarea vânzării vilelor Demararea construcției pentru 132 apartamente cu autorizație de construire
GREENFIELD COPOU RESIDENCE	<ul style="list-style-type: none"> Obținerea autorizației de construire pentru 1.062 apartamente – în curs 	<ul style="list-style-type: none"> Obținerea autorizației de construire pentru 1.062 apartamente Demararea construcției pentru 300 de apartamente Demararea construcției pentru GREENFIELD PLAZA COPOU

DIRECȚII STRATEGICE

ACCENT PE SUSTENABILITATE- EXPANSIUNE GEOGRAFICĂ & DIVERSIFICARE A PORTOFOLIULUI- INOVAȚIE ȘI INTEGRARE PE VERTICALĂ

OBIECTIVE	PROGRESS 2022	PLAN 2023
GREENFIELD PLAZA & GREENFIELD WEST	<ul style="list-style-type: none"> Dezvoltarea de concepte preliminare pentru asigurarea celei mai bune utilizări a terenului Pregătire pentru începerea procesului de autorizare 	<ul style="list-style-type: none"> Îmbunătățirea PUD-ului existent Finalizarea conceptelor de dezvoltare și proiectare Continuarea procesului de autorizare
ARIA VERDI	<ul style="list-style-type: none"> Dezvoltarea de concepte preliminare pentru asigurarea celei mai bune utilizări a terenului 	<ul style="list-style-type: none"> Finalizarea conceptelor de dezvoltare și proiectare Începerea procesului de autorizare
Alte proiecte și locații noi pentru dezvoltare	<ul style="list-style-type: none"> Negocieri & due dilligence inițiate pentru potențiale achiziții de teren 	<ul style="list-style-type: none"> Potențiale achiziții ale unor terenuri pentru dezvoltări în București și în alte orașe din țară
Integrare pe verticală	<ul style="list-style-type: none"> Achiziția a 51,01% acțiuni în RCTI Company SRL, o companie de construcții Înființarea Impact Alliance Arhitecture SRL, o subsidiară deținută 51% pentru servicii de arhitectură și proiectare 	<ul style="list-style-type: none"> Înființarea Impact Alliance Moldova SRL, o subsidiară deținută 51%, companie de construcții pentru proiectele IMPACT din Iași Îmbunătățirea în continuare a structurii verticale a grupului, potențial noi companii a fi incluse în grup/ noi parteneriate dezvoltate (i.e pentru producția de prefabricate incluzând băi prefabricate)



REZULTATE FINANCIARE

Consolidat

mii lei	12L 2022	12L 2021	Var %
Venituri	219.199	137.585	59%
Profit brut	70.691	49.846	42%
<i>Marja brută %</i>	32%	36%	(11%)
Alte (cheltuieli)/ venituri, nete	38.379	48.902	(22%)
<i>% din venituri din vânzarea proprietăților imobiliare</i>	(18%)	(36%)	(51%)
EBITDA	111.393	99.907	11%
<i>Marja EBITDA %</i>	51%	73%	(30%)
EBIT	109.070	98.748	10%
<i>Marja EBIT %</i>	50%	72%	(31%)
Rezultat net	84.767	78.800	8%
<i>Marja rezultatului net</i>	39%	57%	(32%)

Sursa: Situațiile financiare consolidate IFRS auditate la 31 decembrie 2022

Veniturile și profitul brut înregistrate în 2022 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. În 2022 IMPACT a finalizat proiectul Panoramic 1, în cadrul GREENFIELD Băneasa, prin construcția a 97 de locuințe.

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.

Marja brută a suferit o scădere datorită condițiilor de piață.

EBITDA a crescut în 2022 față de 2021 în urma unui proces de optimizare a costurilor.

În 2022 Grupul a vândut **275 locuințe**, în creștere față de **183 locuințe** vândute în 2021: GREENFIELD BĂNEASA – 110 locuințe vs. 39 locuințe și LUXURIA EXPOZIȚIEI - 161 locuințe vs. 140 locuințe vândute în 2021.

Prețul mediu de vânzare a crescut în 2022 la **1.577 Euro/mp** în comparație cu 1.491 Euro/mp în 2021.



REZULTATE FINANCIARE

mii lei	Consolidat		
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021	Var %
Active imobilizate, din care	727.767	587.318	24%
Investiții imobiliare	653.725	571.882	14%
Imobilizări corporale	65.648	15.215	331%
Fond comercial	3.543	-	n.a
Active circulante, din care	715.595	617.094	16%
Stocuri	617.698	538.922	15%
Creanțe comerciale și alte creanțe	25.561	19.127	34%
Numerar și echivalente de numerar	55.108	42.037	31%
Total active	1.443.362	1.204.412	20%
Datorii, din care	553.742	487.558	14%
Împrumuturi bancare și obligațiuni	387.765	337.033	15%
Datorii comerciale și alte datorii	45.096	80.747	(44%)
Capitaluri proprii	889.620	716.854	24%
Total datorii și capitaluri proprii	1.443.362	1.204.412	20%

Sursa: Situațiile financiare consolidate IFRS auditate la 31 decembrie 2022

ACTIVE

Investițiile imobiliare au crescut ca urmare a punerii în funcțiune a GREENFIELD Băneasa Plaza și ajustării la valoare de piață a terenurilor.

IMPACT a înregistrat aprecierea valorii de piață a terenurilor din investiții imobiliare în baza reevaluărilor făcute de Colliers Valuation and Advisory SRL la 31 decembrie 2022.

Creșterea de imobilizări corporale include punerea în funcțiune a sediului IMPACT și Wellness Club, precum și consolidarea imobilizărilor aparținând RCTI.

Stocurile au crescut cu 15% ca urmare a lucrărilor de construcție la noile faze din GREENFIELD BĂNEASA și locuințele finalizate din Boreal Plus Constanța.

Creanțele comerciale au crescut la 31 decembrie 2022 datorită includerii creanțelor RCTI.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii au crescut la 62% din total active ca urmare a celor două plasamente private în valoare de 77,7 mil. lei, cât și a încorporării profitului din 2022 de 84.747 mii lei.

La 31 decembrie 2022 **IMPACT** a înregistrat o creștere a finanțării bancare pentru a susține activitatea de construcție a proiectelor din BOREAL PLUS și din GREENFIELD BĂNEASA.

Gradul de îndatorare a scăzut la **27%** la 31 decembrie 2022 față de 28% la 31 decembrie 2021.



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. Consiliul de Administrație delegă competențele de conducere a societății **IMPACT Developer & Contractor**, 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 membrii Consiliului de Administrație al **IMPACT Developer & Contractor SA** pentru un mandat de 4 (patru) ani (28 aprilie 2021 – 28 aprilie 2025). Nu au existat schimbări în structura Consiliului de Administrație în 2022.

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 Pandelescu, Administrator



CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ

CONDUCEREA EXECUTIVĂ

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

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 1 ianuarie 2022, **IMPACT** l-a recrutat pe domnul Claudiu Bistriceanu pe poziția de Director Financiar.

Începând cu data de 1 ianuarie 2022, persoanele împuternicite să reprezinte societatea sunt Directorul General – Dl. Constantin Sebeșanu și Directorul Executiv – Dl. Sorin Apostol.



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 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.

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.

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

IMPACT a depus și va depune eforturi 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 45 de ori în cursul anului 2022.



Membrii independenți ai Consiliului de Administrație

- Intrepid Gem SRL, prin Petru Văduva
- Daniel Pandele

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, Directorul de Achiziții, Directorul 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

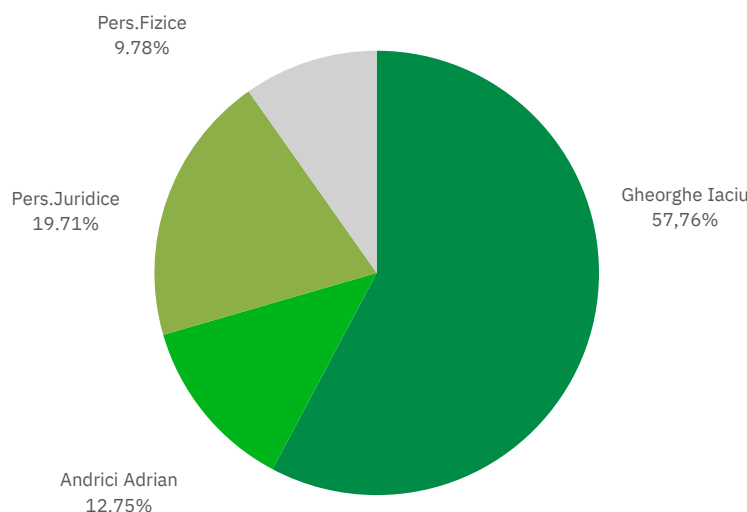
ERNST & YOUNG S.R.L. a fost desemnat, prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 21 aprilie 2022, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2021, întocmite sub responsabilitatea managementului **IMPACT**, în conformitate cu standardele internaționale – IFRS (inclusiv situațiile financiare consolidate). Răspunderea auditorului față de **IMPACT** și Adunarea Generală a Acționarilor este stabilită și limitată conform legii și prin contractul încheiat cu acesta.

În anul 2022 auditorul statutar Ernst & Young Assurance Services S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 114.000 EUR (2021: 100.000 EUR) (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale consolidate și individuale ale Societații și ale filialelor și asociatelor sale din România, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Serviciile contractate cu auditorul statutar, altele decât serviciile de audit, au fost în suma de 5.000 EUR (2021: 9.500), reprezentând în principal 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 acționariatului IMPACT la 31 Dec 2022



Conform situației raportate de către Depozitarul Central, la data de 31 Dec 2022, 80,29% din acțiuni erau deținute de persoane fizice și 19,71% 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 2.365.679.951, 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.

MODIFICĂRI ÎN STRUCTURA CAPITALULUI SOCIAL ÎN 2022

La data de 31 decembrie 2022, capitalul social al **IMPACT Developer & Contractor** era format dintr-un număr de 2.365.679.951 acțiuni cu o valoare nominală de 0,25 lei / acțiune. În 2021 au fost modificări în capitalul social al **IMPACT Developer & Contractor** așa cum este prezentat în continuare.

- În data de 01.02.2022 a fost înregistrată majorarea de capital social, prin emiterea de noi acțiuni, prin plasament privat. Ca urmare a majorării s-au emis 84.231.295 noi acțiuni și s-a majorat capitalul social cu valoarea de 21.057.823,75 lei. În urma majorării capitalului social prin plasament privat, capitalul social al Societății s-a majorat de la 393.750.000 lei la 414.807.823,75 lei, noul număr total de acțiuni fiind de 1.659.231.295.

- În data de 30.06.2022 capitalul social al Societății a fost majorat cu suma de 165.923.129,50 lei, prin încorporarea parțială a rezultatului reportat nerepartizat în exercițiile financiare precedente. Majorarea capitalului a fost realizat prin emiterea unui număr de 663.692.518 acțiuni noi. Fiecărui acționar înregistrat în Registrul Acționarilor Societății la data de înregistrare 21.07.2022 i s-au alocat 2 (doua) acțiuni gratuite la 5 (cinci) acțiuni deținute. În urma majorării capitalului social, valoarea totală reprezintă 580.730.953,25 lei, fiind împărțit în 2.322.923.813 acțiuni, fiecare având o valoare nominală de 0,25 lei.
- În data de 19.08.2022 s-a încheiat etapa de subscriere în plasament privat aprobat prin Decizia Consiliului de Administrație din 17.08.2022. În cadrul acestuia au fost subscribe 42.756.138 acțiuni.

IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

DIVIDENDE ACORDATE ÎN ULTIMII 4 ANI

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

▪ În 2022 au fost acordate acțiuni gratuite în raport de 2:5 ulterior modificărilor capitalului social

ACȚIUNI DEȚINUTE DE MEMBRI CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE LA DATA DE 31 DEC 2022

▪ Dna. Iuliana-Mihaela Urdă deține 0,08% din acțiunile **IMPACT** respectiv un număr de 1.819.343 de acțiuni

▪ Intrepid Gem SRL deține 0,06% din acțiunile **IMPACT** respectiv un număr de 1.343.200 de acțiuni

▪ Dna. Ruxandra-Alina Scarlat deține 0,09% din acțiunile **IMPACT**, respectiv un număr de 2.030.600 de acțiuni

▪ Dl. Daniel Pandele deține 2,14% din acțiunile **IMPACT** (0,30% ca persoană fizică, 1,83% prin societatea Danielis Star Company), respectiv un număr total de 50.550.000 acțiuni

▪ Dl. Sorin Apostol detine 3,11% din acțiunile **IMPACT**, respectiv un număr total de 73.593.336 acțiuni

SITUAȚIA ACȚIUNILOR RĂSCUMPĂRATE LA 31 DEC 2022

În anul 2022 au fost în desfășurare programele de răscumpărare de acțiuni în conformitate cu AGA din 21 aprilie 2021 (maxim 1.100.000 de acțiuni) și AGEA din 21 aprilie 2021 (maxim 3.346.000 acțiuni):

▪ Achiziție acțiuni proprii în 2022 - 1.632.621 acțiuni

▪ Acțiuni răscumpărate în sold la 31 decembrie 2022 – 738.541 acțiuni

▪ Acțiuni acordate angajaților și membrilor CA în 2022 – 2.265.000 acțiuni



VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET

II).C) REEVALUAREA ALTOR ACTIVE IMOBILIZATE

Alte active imobilizate care sunt ținute la cost conform IFRS 16 și au fost reclasificate în baza EPRA NAV la valoarea justă includ clădirea de birouri și clubul de Wellness din GREENFIELD Băneasa Plaza.

II) REEVALUAREA STOCURILOR

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 2022 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 2022.

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 2022.

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.

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.

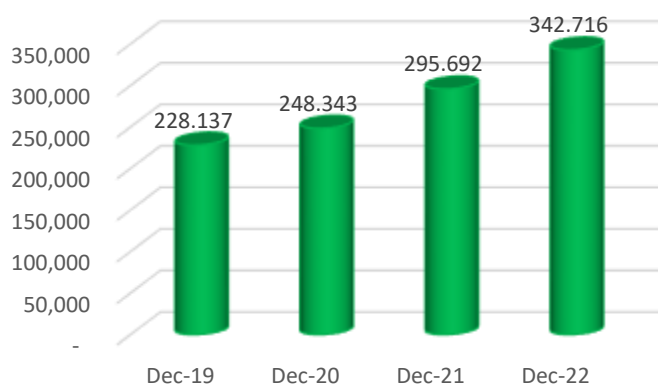
V) IMOBILIZĂRILE NECORPORALE CONFORM SITUAȚIILOR FINANCIARE IFRS

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

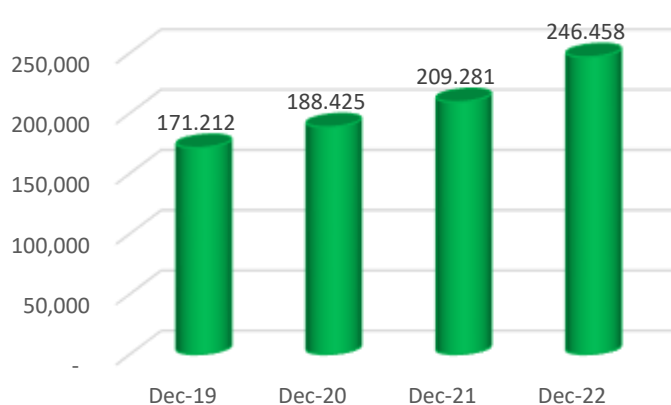


INDICATORI-CHEIE DE PERFORMANȚĂ

Total Active Ajustate
(mii EUR)



EPRA Valoarea Netă de Înlocuire
(mii EUR)



EPRA = Asociația Publică Europeană de Imobiliare

EPRA Valoarea Netă de Înlocuire = Valorile EPRA VNI sunt determinate în conformitate cu standardele EPRA prezentate în rapoartele anuale și trimestriale ale Companiei

Total Active Ajustate = Active Ajustate la Valoarea Justă în conformitate cu standardele EPRA

Sumele sunt transformate în EUR la media BNR și la cursul RON/EUR pentru fiecare perioadă.

Valoarea totală a activelor ajustate la valoarea justă conform standardelor EPRA a crescut la 342.716 milioane la euro 31 decembrie 2022, sau cu 16% comparativ cu 31 decembrie 2021.

La 31 decembrie 2022, valoarea netă de înlocuire EPRA (VNI) a crescut la 246.458 milioane euro, sau cu 18% comparativ cu valoarea sa la 31 decembrie 2021.



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-2021	31-Dec-2022
Preț pe acțiune (lei)	0,700	0,360
Nr. de acțiuni (IMPACT Developer & Contractor)	1.575.000.000	2.365.679.951
Capitalizare bursieră (mii RON)	1.102.500	851.644.782
IFRS (consolidat)		
Profit net (mii lei)	78.800	84.767
Activ net contabil ("NAV", mii lei)	716.854	889.620
Câștigul pe acțiune (lei)	0,0500	0,0358
NAV/Acțiune (lei)	0,4551	0,3761
Activ Net Contabil EPRA* (consolidat)		
EPRA NRV (mii lei)	1.044.043	1.219.328
EPRA NTA (mii lei)	1.009.577	1.178.265
EPRA NDV (mii lei)	975.553	1.138.270
EPRA NRV/Acțiune (lei)	0,6629	0,5154
EPRA NTA/Acțiune (lei)	0,6410	0,4981
EPRA NDV/Acțiune (lei)	0,6194	0,4812

*European Public Real Estate Association

Pentru determinarea valorii EPRA la 31 decembrie 2020-2022 au fost folosite evaluările Colliers Valuation and Advisory (valoarea de investiție și metoda comparației de piață acolo unde valoarea de investiție nu a fost determinată), cu excepția elementelor menționate mai jos.

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

	31-Dec-22			31-Dec-21		
	mii lei	mii lei	mii lei	mii lei	mii lei	mii lei
Activ net EPRA - mii lei						
Activ net contabil conform situațiilor financiare IFRS auditate						
Include*						
ii.a) Reevaluarea investițiilor imobiliare (daca metoda la cost conform IAS 40 este folosită)	-	-	-	12.453	12.453	12.453
ii.b) Reevaluarea investițiilor imobiliare în curs de dezvoltare (daca metoda la cost conform IAS 40 este folosită)	-	-	-	-	-	-
ii.c) Reevaluarea altor active imobilizate	35.884	35.884	35.884	-	-	-
iii) Reevaluarea contractelor de leasing deținute ca leasing financiar	-	-	-	-	-	-
iv) Reevaluarea stocurilor	216.310	216.310	216.310	246.247	246.247	246.247
VAN diluat la valoarea justă	1.141.813	1.141.813	1.141.813	975.553	975.553	975.553
Exclue*:						
v) Impozit amânat în raport cu câștigurile la valoarea justă din IP	81.058	40.529	-	68.490	34.245	-
vi) Valoarea justă a instrumentelor financiare	-	-	-	-	-	-
vii) Fond comercial rezultat în urma impozitului amânat	-	-	-	-	-	-
viii) Fond comercial conform situațiilor financiare IFRS	(3.543)	(3.543)	(3.543)	-	-	-
viii.b) Active necorporale conform situațiilor financiare IFRS	-	(534)	-	-	(221)	-
	1.219.328	1.178.265	1.138.270	1.044.043	1.009.577	975.553
	2.365.680	2.365.680	2.365.680	1.575.000	1.575.000	1.575.000
	0,5154	0,5154	0,5154	0,6629	0,6410	0,6194

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Bursii de Valori București în data de 31 decembrie 2022	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, membrii 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 neprezentare, cu excepția cazului în care neprezentarea 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 Governanță Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	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 Governanță Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	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 governanța 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 2023, în principal în ceea ce privește politica privind evaluarea Consiliului de Administrație.
A.9. Declarația privind governanța 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 governanța 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 Governanță Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	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 2022 este în desfășurare. Comitetul de evaluare va prezenta concluziile, recomandările aferente și planul de acțiune (dacă va fi cazul) în 2023.
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. Auditorile 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 Bursii de Valori București în data de 31 decembrie 2022	Implementare DA/NU/ În curs de implementare/ Parțial	Motivul Neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
<p>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.</p>	DA	
Secțiunea C – Justa recompensă și motivare		
<p>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.</p>		
<p>Politica de remunerare trebuie formulată astfel încât să permită acționarilor înțelegerea principiilor și a argumentelor care stau la baza remunerății 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 remunerății 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.</p>	DA	
<p>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.</p>		
<p>Orice schimbare esențială intervenită în politica de remunerare trebuie publicată în timp util pe pagina de internet a societății.</p>		
Secțiunea D – Adăugând valoare prin relațiile cu investitorii		
<p>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:</p>	DA	
<p>D.1.1. Principalele reglementări corporative: actul constitutiv, procedurile privind adunările generale ale acționarilor;</p>	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Governanță Corporativă al Bursii de Valori București în data de 31 decembrie 2022	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 Governanță Corporativă al Bursei de Valori București în data de 31 decembrie 2022	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 protejare a mediului înconjurător, atât fizic, cât și educativ. Aceste activități sunt prezentate pe site-ul IMPACT Developer & Contractor și se lucrează la o politică pentru acestea.

ANEXA 2

ALTE INFORMAȚII

ANGAJAȚII IMPACT

IMPACT avea la sfârșitul anului 2022 un număr de 73 de angajați, din care 1 persoană în concediu de maternitate. Pe lângă aceștia, **IMPACT** are un Consiliu de Administrație format din 5 membri.

Totodată, Spazioo avea un număr de 28 angajați și 2 administratori, iar Impact Finance avea 2 angajați și 1 administrator.

De asemenea, RCTI Company, achiziționată în proporție de 51% în septembrie 2022, avea la 31 decembrie 2022 un număr de 130 de angajați.

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

Remunerarea conducătorilor societății în anul 2022 a fost în suma totală de 2.749.217 RON (2021: 3.005.079 RON). Pentru mai multe detalii a se vedea Raportul de Remunerare publicat pe website-ul companiei.

Indicatori economico – financiari (consolidat, IFRS)

mii RON		31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-20	31-Dec-21	31-Dec-22
Profit net	A	20,828	154,484	74,856	78,800	84,767
Stocuri	B	365,753	430,725	434,741	538,922	617,698
Active curente	C	422,310	509,071	520,337	617,094	715,595
Datorii curente	D	141,074	132,918	122,395	262,033	195,353
Total active	E	647,551	901,972	987,889	1,204,412	1,443,362
Total datorii	F	200,745	318,031	347,061	487,558	553,742
Capitaluri proprii	G	446,808	583,941	640,828	716,854	889,620
Total împrumuturi (incl. obligațiuni)	H	148,994	197,635	255,836	337,033	387,765
Împrumuturi, partea pe termen scurt	I	34,894	58,822	88,379	186,912	118,910
Împrumuturi, partea pe termen lung (incl. obligațiuni)	J	114,100	138,813	167,457	150,121	268,855
Numerar și echivalente de numerar	K	30,740	45,462	59,022	42,037	55,108
Datoria netă	L (H-K)	118,254	152,173	196,814	294,996	332,657
EBITDA	M	17,734	45,475	34,279	99,907	111,393
Dobânzi plătite	N	5,494	2,508	6,134	6,617	13,631
Indicatori						
Total împrumuturi / EBITDA	H/M	8.40	4.35	7.46	3.37	3.48
Datoria netă / EBITDA	L/M	6.67	3.35	5.74	2.95	2.99
EBITDA / Dobânzi plătite	M/N	3.23	18.13	5.59	15.10	8.17
Rentabilitatea Activelor (ROA)	A/E	3.22%	17.13%	7.58%	6.54%	5.87%
Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)	A/G	4.66%	26.46%	11.68%	10.99%	9.53%
Levier Financiar (Împrumuturi vs. Capital propriu)	H/G	33.35%	33.85%	39.92%	47.02%	43.59%
Lichiditatea curentă	C/D	2.9935	3.8300	4.2513	2.3550	3.6631
Lichiditatea imediată	(C-B)/D	0.4009	0.5894	0.6993	0.2983	0.5011