

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

RAPORTUL

CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

IMPACT

www.impactsa.ro

Stimați acționari și parteneri ai companiei,

IMPACT Developer & Contractor, cu o experiență de 32 de ani în dezvoltarea de proiecte sustenabile de anvergură și prima companie imobiliară listată la Bursa de Valori București în urmă cu mai bine de 26 de ani, s-a remarcat de-a lungul istoriei sale drept cea mai inovatoare companie imobiliară. Suntem promotorul conceptului de ansamblu rezidențial și cel mai mare dezvoltator imobiliar local, cu peste 500 de mii metri pătrați construiți.

În anul 2023, ne-am concentrat atât pe dezvoltarea proiectelor aflate în construcție, cât și pe obținerea autorizațiilor necesare pentru noi dezvoltări în următorii doi ani. Am realizat 3 etape cheie, cu impact pe termen scurt și mediu pentru activitatea companiei. Astfel, în aprilie am finalizat și început vânzările pentru primele 209 apartamente ce alcătuiesc Faza I de dezvoltare a ansamblului rezidențial Boreal Plus din Constanța. În luna aprilie am obținut certificatul de urbanism pentru proiectul Aria Verdi din București care va include peste 850 de locuințe premium, galerii comerciale, grădiniță, spații verzi și servicii pentru comunitate, cu o valoare de piață estimată la peste 1.9 miliarde de lei. De asemenea, în iunie am obținut autorizația de construire pentru Greenfield Copou din Iași care va cuprinde 1.062 de apartamente, centru comunitar cu grădiniță, galerii comerciale, sală de sport & centru wellness, restaurant, peste 15.000 mp de spații verzi, piste pentru biciclete și stații de încărcare pentru vehicule electrice, cu o valoare de piață estimată de 870 de milioane de lei. Greenfield Copou va fi unul din cele mai mari ansambluri rezidențiale sustenabile din regiunea Moldovei.

Pentru sectorul imobiliar anul 2023 a fost unul provocator. În anul 2023, IMPACT a vândut 157 de unități care au generat venituri de 120 milioane de lei, la care se adaugă prevânzări de 377 locuințe cu o valoare totală de 216 milioane de lei, ce se vor transforma în venituri în 2023. La data

de 31 decembrie 2023, compania avea autorizație de construire pentru 2.693 de unități cu o valoare de piață de 1,9 miliarde de lei.

Veniturile totale depășesc 171 milioane de lei, cu un profit brut de 57 milioane de lei și cu o marjă brută, în creștere, de 33% (32% în 2022). IMPACT și-a menținut o poziție constantă de lichiditate, cu 51,3 milioane de lei echivalent de numerar și un grad de îndatorare de 28%. La 31 decembrie 2023 EPRA Net Reinstatement Value (NRV) era în valoare de 1,4 milioane de lei, în timp ce valoarea totală a activelor ajustate în conformitate cu standardele EPRA era de 1,9 milioane de lei.

Strategia de creștere a grupului IMPACT se bazează pe trei piloni: sustenabilitate, inovație și integrare pe verticală, pentru a realiza extinderea la nivel național și diversificarea portofoliului. Ne propunem, pentru acest an să avansăm cu proiectele anunțate, menținerea unui cash-flow pozitiv, care să poată susține activitatea de bază a companiei, și continuarea expansiunii la nivel național.

În ceea ce privește activitatea în piața de capital, prețul acțiunilor la BVB în ultima zi de tranzacționare a anului 2023 a fost de 0,26 lei, față de 0,36 lei la finele anului anterior, în contextul scăderii generalizate a sectorului în care activăm.

Capitalizarea bursieră era de 622 milioane de lei la 31 decembrie 2023. Am menținut dialogul cu investitorii locali și internaționali, prin participarea la conferințe locale internaționale cu investitorii și peste 30 de discuții cu investitorii. Din septembrie beneficiem și de servicii de Market Maker din partea Raiffeisen Bank International.

Ne menținem angajamentul pentru implementarea celor mai bune practici din sfera sustenabilității, transpus în proiectele dezvoltate care sunt planificate pentru a fi „verzi”: certificare BREEAM Excellent, standardul de construcții nZEB aplicabil pentru toate proiectele autorizate începând cu ianuarie 2021, utilizarea surselor de energie regenerabilă, cu emisii reduse, mobilitate electrică și umană, zone verzi extinse, parcuri și locuri de joacă. În 2023 am obținut certificarea BREEAM Excellent și pentru GREENFIELD Plaza, iar în 2024 vor urma clădirile de apartamente din faza a IV-a de dezvoltare a cartierului GREENFIELD Băneasa.

Un alt pas important în direcția sustenabilității a fost finalizarea noului parc fotovoltaic din GREENFIELD Băneasa care va asigura 80% din necesarul de energie pentru Wellness Club by Greenfield, 90% din necesarul de energie pentru

clădirea de birouri IMPACT și 30% din necesarul de energie pentru clădirile din a patra fază de dezvoltare a cartierului, inclusiv iluminat public.

Suntem implicați în procesul de înnoire al stocului de locuințe din România, care este, în prezent, cel mai învechit din Europa, motiv pentru care estimăm o creștere a interesului pentru cumpărarea de locuințe noi în următorii ani. Ne dorim ca proiectele noastre să contribuie la acest proces important pentru creșterea calității vieții din comunitățile noastre.

Întreaga echipă de conducere IMPACT le mulțumește acționarilor, angajaților și tuturor părților interesate, pentru încrederea și sprijinul continuu oferite pe parcursul anului 2023 și vă invităm să ne fiți alături în continuare.

Cu respect,



Constantin Sebeșanu
CEO,
IMPACT Developer & Contractor

CUPRINS

SCOPUL IMPACT	5
ASPECTE RELEVANTE	6
PERFORMANȚA FINANCIARĂ ȘI OPERAȚIONALĂ	7
PERSPECTIVE PENTRU 2024	8
PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ	9
GRUPUL IMPACT	
IMPACT ÎN CIFRE	13
GRUPUL IMPACT PE SCURT	14
IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL	16
GUVERNANȚA CORPORATIVĂ	18
IMPLICAREA ÎN COMUNITATE	20
PORTOFOLIUL DE PROIECTE	21
DIRECȚII STRATEGICE	37
ACTIVITATEA IMPACT ÎN 2023	
ACTIVITATEA IMPACT ÎN 2023	40
UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)	47
REZULTATE FINANCIARE 2023	
REZULTATE FINANCIARE 2023	49
CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ	51
PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI	53
INDICATORI CHEIE DE PERFORMANȚĂ	54
VALOAREA EPRA A ACTIVULUI NET	56
ANEXE	58

SCOPUL IMPACT CINE SUNTEM?

Cel mai longeviv dezvoltator de imobile rezidențiale, cu **33 de ani de activitate** pe piața din România. Ne-am remarcat de-a lungul istoriei noastre drept o companie inovatoare, **trendsetter în real estate, promotorul conceptului de ansamblu rezidențial și prima companie imobiliară listată la Bursa de Valori București** în urmă cu 28 de ani.

CREATOR DE COMUNITĂȚI SUSTENABILE

Întreaga noastră activitate este concentrată în jurul unui scop foarte precis: **de a avea un impact pozitiv asupra vieții oamenilor, dezvoltând comunități cu accent pe sustenabilitate, eficiență și bunăstare.** Astfel, generăm valoare adăugată pentru toate părțile implicate prin investiții sigure.

Având experiența a peste 17 ansambluri rezidențiale, țintim să devenim cel mai important dezvoltator imobiliar rezidențial din regiune dezvoltând proiecte rezidențiale sustenabile la scară largă.

VALORILE NOASTRE reflectă cel mai bine ADN-ul companiei:

INTEGRITATE. Suntem onești și promitem să respectăm întotdeauna legea, să luăm cele mai bune decizii și să facem ce e mai bine pentru echipa noastră, clienții noștri, compania noastră și partenerii noștri, cu succes pentru toate părțile implicate.

TRANSPARENȚĂ. Acordăm o atenție deosebită deschiderii și transparenței, precum și tratamentului egal al tuturor investitorilor noștri și conduită etică în afaceri.

INOVAȚIE ȘI ÎNDRUMARE. Căutăm să fim în topul inovațiilor din industrie, să motivăm și astfel să îi inspirăm pe toți ceilalți.

RESPECT FAȚĂ DE MEDIU ȘI CONSTRUIRE SUSTENABILĂ. Avem un Angajament pentru Verde. Aplicăm și implementăm principii și tehnologii pentru a atinge standardele nZEB și BREEAM Excellent în toate dezvoltările noastre.

RESPONSABILITATE. Construim viitorul pentru clienții noștri. Ne-am angajat să oferim întotdeauna cele mai valoroase propuneri clienților noștri, deoarece suntem dornici să găsim o modalitate de a le satisface nevoile și de a le depăși așteptările.

MOTIVAȚIE. Ne străduim în mod constant să ne îmbunătățim, să fim îndrăgiți de clienții noștri, de încredere pentru investitori și respectați de către competiție.



2023 ASPECTE RELEVANTE



- **377** de pre-vânzări și rezervări la data de 31 decembrie 2023 cu o valoare a pachetului de **216 milioane lei**, care se vor transforma în venituri pe măsură ce apartamentele vor fi finalizate în perioada următoare.
- **157** locuințe vândute în 2023 (275 în 2022) și veniturile aferente înregistrate în aceeași perioadă, din care **27** locuințe în GREENFIELD BĂNEASA, **68** locuințe în **LUXURIA RESIDENCE**, **54** de locuințe, un spațiu comercial și **7** vile în **BOREAL PLUS** (13,773 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente).
- **171 milioane lei** venituri și **55 milioane lei** profit brut în 2023, cu o marjă constantă de 32%.
- La 31 decembrie 2023, existau **2.693** de unități autorizate situate în București, Constanța și Iași (982 deja în proces de construcție), în timp ce terenurile clasificate ca și investiții imobiliare, pot acomoda construcția a peste 7,700 de unități în viitor.

Activ net IFRS

918 mLEI

+ 28 mLEI (2022: 890 mLEI)

Activ net EPRA NRV

1.368 mLEI

+ 145 mLEI (2022: 1.219 mLEI)

Vânzări

171 mLEI

- 49 mLEI (2022: 220 mLEI)

Pre-vânzări de apartamente la 31 Dec 2023

216 mLEI

- 19 mLEI (2022: 235 mLEI)

2023 PERFORMANȚA FINANCIARĂ ȘI OPERAȚIONALĂ



FINANCIAR ȘI OPERAȚIONAL

- Valoarea totală a activelor ajustată în conformitate cu standardele EPRA este de **1,9 miliarde lei**, iar valoarea de piață a **locuințelor disponibile la vânzare și pre-vândute la 31 decembrie 2023** este de aproximativ **745 milioane lei**, care se vor transforma în venituri în perioadele următoare.
- Gradul de îndatorare al grupului IMPACT era de 28% la finalul anului 2023, poziția de numerar rămânând stabilă, la **51,3 milioane lei**.
- La data de 31 decembrie 2023, IMPACT avea **autorizație de construire pentru 2.693 de unități** cu o valoare de piață estimată de management la **1,9 miliarde lei**;
- IMPACT deține **71 ha** cu un potențial de dezvoltare pentru încă minimum 5 proiecte: GREENFIELD BĂNEASA (faze noi), BOREAL PLUS (faze noi), GREENFIELD COPOU RESIDENCE ("GREENFIELD COPOU"), ARIA VERDI și GREENFIELD WEST ce au o valoare estimată de piață de peste 7,4 miliarde lei.

ALTE ASPECTE

În 2023, **IMPACT** a publicat al doilea Raport de sustenabilitate. Raportul a fost dezvoltat urmărind Standardele GRI (Global Reporting Initiative), cel mai recunoscut cadru 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** contribuie semnificativ asupra mediului, societății și economiei. Societatea are de asemenea un scor de risc ESG de 18.7 (risc scăzut), furnizat de Sustainabilitycs, în urma unui raport de rating și analiză ESG.

PERSPECTIVE PENTRU 2024

- Recepția proiectului GREENFIELD Teilor cu 732 de apartamente, din care 45% sunt pre-vândute și continuarea vânzărilor pentru apartamentele disponibile
- Finalizarea procesului de obținere a autorizației de construire pentru o nouă etapă de dezvoltare din **GREENFIELD Băneasa** cu 598 unități locative, având o valoare totală estimată de peste 81 de milioane euro
- Finalizarea demersurilor pentru suplimentarea cu alte căi de acces în cartierul **GREENFIELD BĂNEASA**
- Obținerea autorizației de construire pentru proiectul Aria Verdi din Bd. Barbu Văcărescu, aflat în fază finală de avizare
- Vânzarea unor active ale grupului, în valoare de aproximativ 25 de milioane euro
- Lansarea proiectului Copou Iași, ce va cuprinde 1.062 de unități locative, valoarea totală estimată a proiectului fiind de 175 milioane euro



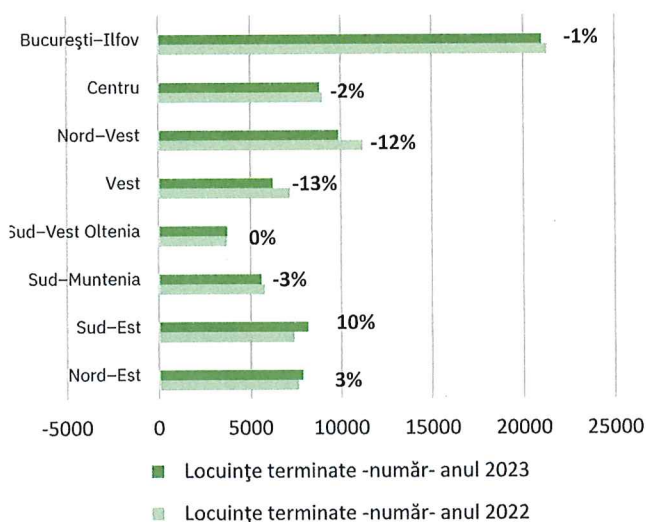
PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

2023 a fost un an marcat de incertitudini, creșterea inflației și a costurilor creditării, care au dus la fluctuații în tranzacții, creșteri de prețuri, dar cu o revenire spre final de an.

OFERTA

2023 a marcat începutul scăderii de oferte de locuințe noi. La nivel național, în 2023 au fost livrate 71.454 locuințe, cu 3% mai puțin comparativ cu 2022. Singurele regiuni în care evoluția a fost una pozitivă sunt Regiunile Sud-Est și Nord-Est.

Locuințe terminate pe regiuni de dezvoltare 2023 versus 2022



Sursa date: INS, centralizate și prelucrate de IMPACT

Potrivit datelor furnizate de INS, 2023 a fost primul an de scădere a numărului de locuințe livrate din ultima decadă, cele mai mari scăderi fiind în Vest și Nord-vest.

În București – Ilfov este concentrat 30% din totalul de locuințe livrate în 2023, zona înregistrând o ușoară scădere a livrărilor de locuințe comparativ cu 2022 (-1%).

CEREREA

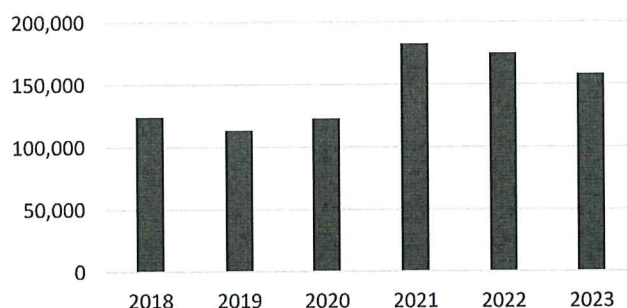
Anul 2023 a fost dominat de inflație ridicată, creștere semnificativă a dobânzilor și incertitudini, ceea ce a condus la o scădere de 10% a tranzacțiilor de locuințe.

La nivel național, au fost vândute peste 158.000 de locuințe individuale, dintre care 31% în București, potrivit datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI).

Comparativ cu anul 2022, volumul tranzacțiilor de locuințe în București, anul 2023, a înregistrat o scădere de 16%.

Dacă primele 9 luni ale anului 2023 au adus scăderi semnificative ale tranzacțiilor, ultimul trimestru al anului a marcat o revenire (+9,2% în tranzacții cu locuințe individuale), ca urmare a anunțării majorării TVA-ului începând cu anul 2024.

Tranzacții cu locuințe România



Sursa date: ANCPI, centralizate și prelucrate de IMPACT

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

Vânzări (nivel național)

Cererea pentru achiziția de apartamente și case



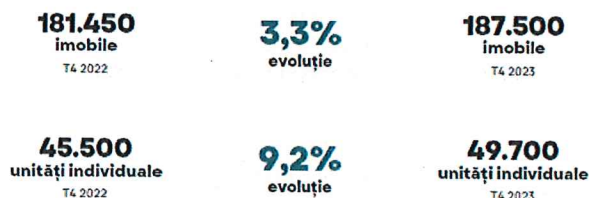
Ofertă pentru achiziția de proprietăți rezidențiale



Preț mediu pentru achiziția de proprietăți rezidențiale



Proprietăți imobiliare vândute (sursă: ANCP)



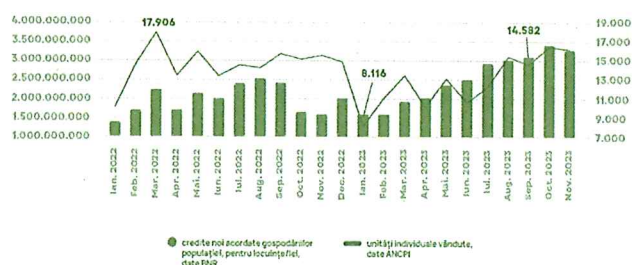
Sursa: Raport Piața Rezidențială T4 2023 – Imobiliare.ro

Potrivit „Raportului pieței rezidențiale din România T4 2023” al imobiliare.ro, ultimul trimestru al anului a adus o creștere a cererii, în timp ce oferta a fost pe trend descendent.

Cererea pentru achiziția de locuințe a crescut considerabil, la nivel național, în ultima parte a anului 2023, la peste 145.000 de potențiali cumpărători, cu aproape 22% mai mulți decât la finele lui 2022.

În schimb, oferta de locuințe noi listate la vânzare a înregistrat un declin cu 20% în 12 luni la nivelul principalelor șase piețe rezidențiale (București, Cluj, Iași, Timișoara, Constanța și Brașov). Numărul caselor și apartamentelor disponibile pentru cumpărători a scăzut cu 39% în Cluj-Napoca, respectiv cu 30% în Brașov.

Valoarea creditelor noi acordate gospodăriilor populației pentru locuințe s-a apropiat, în primele două luni din trimestrul IV, de pragul de 7 miliarde de lei, conform datelor publicate de Banca Națională a României (BNR). Se poate observa, astfel, o evoluție pozitivă spectaculoasă față de perioada similară a anului trecut.



Sursa: Raport Piața Rezidențială T4 2023 – Imobiliare.ro

Ultimii doi ani au adus multiple provocări sectorului rezidențial, care au afectat toți jucătorii angrenați, de la dezvoltatori imobiliari la cumpărătorii finali. 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, insolabilitatea cumpărătorilor/chiriașilor și ineligibilitatea lor pentru creditare.

Pe piața de închirieri s-a menținut și în 2023 trendul început în 2022: în orașele universitare mari, chiriile au crescut, iar investițiile rezidențiale au devenit atractive în special ca în scop de închiriere, cu randamente mai bune decât în anii precedenți.

Având în vedere criza materialelor de construcții începută în 2022, inflația puternică, evoluția din ultimul an a dobânzilor, ce influențează costurile de finanțare pe tot lanțul economic, dar și noile reglementări privind sectorul construcțiilor (obligația nZEB, de exemplu) care implică investiții suplimentare și costuri mai mari, asistăm la o creștere pe termen mediu și lung a prețurilor rezidențiale. În București, oferta de locuințe noi va scădea pe termen mediu din cauza numărului redus de noi autorizații acordate în ultimii 3 ani.

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN 2023 ÎN MARILE ORAȘE

Anul 2023 a venit cu mici creșteri ale prețurilor în principalele orașe ale țării monitorizate de *imobiliare.ro*. În Timișoara și Iași, prețurile locuințelor au crescut cu circa 3%, în timp ce în Cluj-Napoca, Brașov și Constanța creșterile de preț s-au situat la peste 4%. Capitala face excepție de la trendul ascendent, cunoscând o scădere de 2,8% a prețurilor.

Deși în ultimele 3 luni ale anului 2023, evoluțiile prețurilor au fost negative în majoritatea marilor orașe sau ne semnificative (între 0,1% și 1,4%), 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 (+19,5%), marje importante fiind consemnate și în Brașov (+17,7%), Iași (+18,4%), Timișoara (+10,9%) și Constanța (+10,5%). În București, evoluția prețurilor a încetinit, la 0,9%.

Locuințele s-au scumpit cu aproape 6% la nivel național, din decembrie 2022 până în decembrie 2023, suma medie solicitată pentru o locuință ajungând la 1.500 €/mp util (locuințe noi și vechi).

La final de 2023 în top 3 al prețurilor medii/mp util se aflau Cluj-Napoca cu 2.535 €/mp, Brașov cu 1.666 €/mp și București cu 1.542 €/mp. Cel mai mic preț al locuințelor analizate este în Iași, 1.419 €/mp.



Sursa: Raport Piața Rezidențială T4 2023 – Imobiliare.ro

Anul 2023 a adus turbulențe pe piața imobiliară, cauzate în principal de inflația ridicată și creșterile semnificative ale dobânzilor la creditele ipotecare, ceea ce a dus la o scădere a volumului de tranzacții. Cu toate acestea, piața s-a dovedit a fi rezilientă, prezentând o revenire în ultimul trimestru al anului. Cererea a crescut substanțial, în opoziție cu evoluția ofertei, iar perioada necesară pentru vânzare s-a redus. Prețurile și-au continuat traiectoria ascendentă, preconizată și pentru 2024. În contextul scăderii dobânzilor, lucru așteptat să se întâmple din a doua jumătate a anului 2024, vom asista la o creștere a cererii solvabile.

Grupul IMPACT

IMPACT

IMPACT ÎN CIFRE



33
ani de
existență



28
ani de listare
la BVB



+ 50
de premii
obținute



5
Orașe
acoperite



19
ansambluri
rezidențiale



500k+
mp suprafață
construită



+12.000
de locuitori



€ 1,9 mld
valoarea tuturor
proiectelor



4.500+
de locuințe
construite



86,3 ha
de teren în
portofoliu



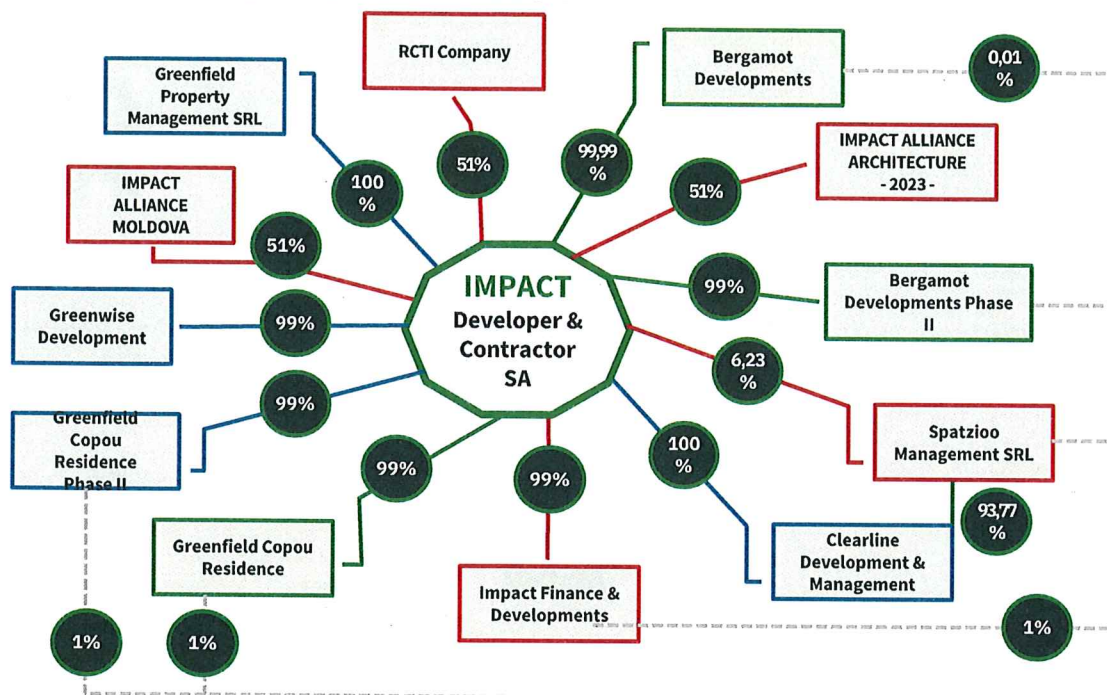
2
proiecte certificate
BREEAM Excellent



€ 650+ Mn
valoare
proiecte construite

GRUPUL IMPACT PE SCURT

STRUCTURA GRUPULUI IMPACT



- **IMPACT Developer & Contractor SA**, societatea mamă, în care se dezvoltă proiectele GREENFIELD BĂNEASA, 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.
- **Greenfield Copou Residence Phase II SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în februarie 2021. Fără activitate în 2023.
- **Greenwise Development SRL** are ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară și a fost înființată în februarie 2021. Fără activitate în 2023.
- **Spatzioo Management SRL (fosta Actual Invest House SRL)**, societatea din cadrul grupului care oferă servicii de administrare pentru proiectele rezidențiale, pentru proiectele de retail și cele 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
- **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 înființată în 2022, în care **IMPACT** deține 51% având ca obiect principal de activitate prestarea de servicii de arhitectură și proiectare.
- **Impact Alliance Moldova**, subsidiară înființată în 2023, în care **IMPACT** deține 51% având ca obiect principal de activitate serviciile de construcții.

SUSTENABILITATEA, MOTORUL DEZVOLTĂRILOR IMPACT

Prețuim mediul înconjurător și cu fiecare proiect dezvoltat, creăm comunități în armonie cu acesta, punând pe primul loc bunăstarea și sănătatea rezidenților. Pentru atingerea acestui scop, folosim **tehnologii sustenabile, energie regenerabilă** și includem **spații verzi extinse**.

INIȚIATIVE DE SUSTENABILITATE

- Am dezvoltat **primul ansamblu rezidențial din țară certificat BREEAM Excellent: LUXURIA RESIDENCE**.

Recunoscut la nivel internațional, standardul BREEAM are o acoperire mai largă decât nZEB, recunoscând valoarea proiectului pe toată durata ciclului de viață, începând cu faza de proiectare și construcție. Este un proces foarte complex, care evaluează performanța energetică a clădirilor, în ce măsură oferă acestea un mediu sănătos pentru locuitori, inovație, utilizarea terenurilor, calitatea materialelor folosite, managementul construcției, poluare (reducerea emisiilor de carbon), transport, managementul apei și al deșeurilor. Așadar, BREEAM presupune clădiri construite cu materiale sustenabile, care le oferă locuitorilor un grad ridicat de confort în interior și în exterior, care rezistă bine în timp și la schimbările climatice (o provocare a zilelor noastre) și care protejează în același timp mediul înconjurător și biodiversitatea încă din faza de construcție.

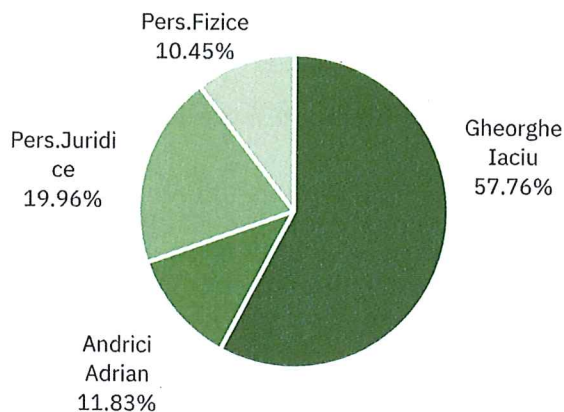
- Suntem **primul dezvoltator din țară care a înființat un departament de ESG**, în 2021. Principala atribuție a departamentului este trasarea și implementarea principiilor și **obiectivelor de mediu, sociale și de guvernare corporativă**, în linie cu valorile asumate de companie în activitatea sa de dezvoltare imobiliară – integritate, transparență, inovație și îndrumare, respect față de mediu și construire sustenabilă, responsabilitate și motivație.

Departamentul ESG gestionează aplicarea **Cadrului pentru Obligațiuni Verzi**, dezvoltat de societate, în baza căruia IMPACT intenționează să emită obligațiuni verzi pentru finanțarea și refinanțarea proiectelor existente, construite folosind tehnologii verzi, sustenabile și care contribuie la obiectivul de mediu al atenuării schimbărilor climatice și la realizarea obiectivelor de dezvoltare durabilă ale Națiunilor Unite. Cadrul definește criteriile de eligibilitate în patru domenii: clădiri verzi, gestionarea durabilă a apei și a apelor uzate, energie regenerabilă și transport curat.

- Ne-am propus ca **80% din proiectele dezvoltate începând cu 2021 să fie certificate BREEAM**. Astfel, proiectele GREENFIELD COPOU și ARIA VERDI sunt proiectate la acest standard, **suplimentar standardului nZEB**.
- Am investit în **soluții de energie regenerabilă** în proiectele noastre finalizate, precum și în cele aflate în dezvoltare:
 - **Panouri solare** în BOREAL PLUS și GREENFIELD PLAZA
 - **Panouri fotovoltaice** în GREENFIELD PLAZA
 - **Parc fotovoltaic** cu o capacitate de 700 kWp în GREENFIELD BĂNEASA
 - **Panouri fotovoltaice și panouri solare** în GREENFIELD COPOU
- **Am redus și continuăm să reducem emisiile de CO2** prin:
 - **Centrale de bloc** în ansamblurile rezidențiale – am apelat la această soluție încă din 2018, când nu era obligatorie;
 - Înlocuirea flotei de autovehicule tradiționale a companiei cu una formată din **automobile electrice**;
 - Includerea de **soluții de micro-mobilitate** (biciclete, trotinete și scutere electrice) și **stații de încărcare pentru vehicule electrice** în GREENFIELD BĂNEASA, GREENFIELD COPOU și ARIA VERDI.

IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL

Structura acționariatului IMPACT D&C la 31 Dec 2023



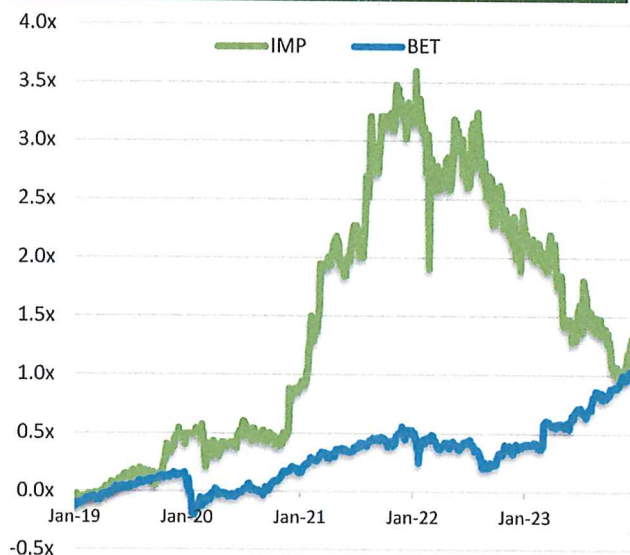
IMPACT este listată la Bursa de Valori București din anul 1996.

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.

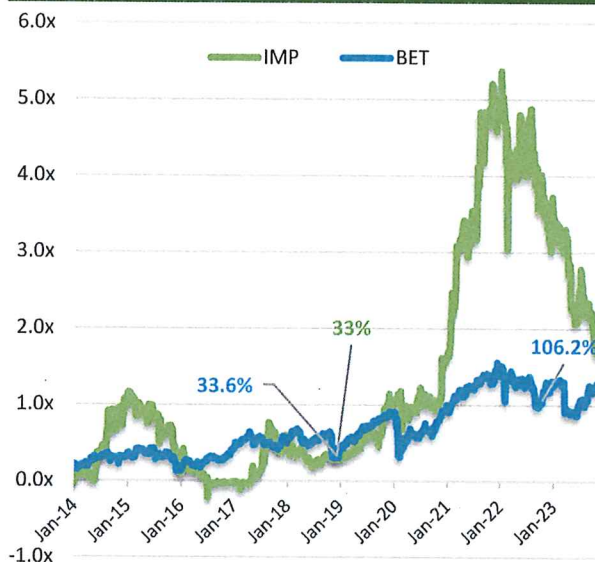
Nu există restricții la transferul de valori mobiliare, nu există restricții la drepturile de vot, nu există deținători de valori mobiliare cu drepturi speciale de control.

Conform situației raportate de către Depozitarul Central, la data de 31 Dec 2023, 80,04% din acțiuni erau deținute de persoane fizice și 19,96% din acțiuni erau deținute de persoane juridice.

Performanță IMP vs BET – 5 ani (Ianuarie 2019 - Decembrie 2023)



Performanță IMP vs BET – 10 ani (Ianuarie 2014 - Decembrie 2023)



Istoric, acțiunile IMPACT au oferit randament peste indicele BET, atât pe o perioadă de 5 ani, cât și pe o perioadă de 10 ani.

În 2023, Ipopema a publicat un raport de analiză pentru acțiunile IMPACT, cu recomandarea de "CUMPĂRARE" și un preț țintă de 0,322 RON/ acțiune.

În decembrie 2023, Raiffeisen a inițiat acoperirea pentru acțiunile IMPACT, cu recomandarea de "CUMPĂRARE" și un preț țintă de 0,3 RON/ acțiune, reprezentând un potențial de creștere pe următoarele 12 luni de 22%.

IMPACT PE PIAȚA DE CAPITAL DIVIDENDE ACORDATE ÎN ULTIMII 5 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
- În 2023 nu au fost acordate dividende sau acțiuni gratuite.



ACȚIUNI DEȚINUTE DE MEMBRII CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2023

Nume	Procent (%)	Nr. acțiuni
Dna. Iuliana-Mihaela Urda	0,06	1.327.033
Intrepid Gem SRL	0,06	1.343.200
Dna. Ruxandra-Alina Scarlat	0,09	2.030.600
Dl. Daniel Pandele	2,14	50.550.000
Dl. Sorin Apostol	3,11	73.593.336

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 27 de ori în cursul anului 2023. Comitetul de audit a avut 2 întâlniri în 2023. Comitetul de risk, cât și cel de Remunerare, nu au avut întâlniri în 2023.

Membrii independenți ai Consiliului de Administrație

- Intrepid Gem SRL, prin Petru Văduva
- Daniel Pandelescu

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 Dezvoltare, 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 Executiv, 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 27 aprilie 2023, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2023, 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 2023 auditorul statutar Ernst & Young Assurance Services S.R.L. a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 126.200 EUR (2022: 114.000 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 5.500 EUR (2022: 5.000), 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

IMPLICAREA ÎN COMUNITATE

Misiunea noastră de a avea un impact pozitiv asupra vieții oamenilor este completată de inițiative de responsabilitate socială. Suntem alături de fiecare comunitate creată, îi ascultăm și respectăm nevoile și, prin diverse acțiuni, încercăm să construim o lume mai bună.

IMPLICAREA NOASTRĂ ÎN ULTIMII 10 ANI

DONAȚII

- către Primăria Municipiului București terenul și proiectul necesar **construirii unei școli și a unei grădinițe de stat în cartierul GREENFIELD Băneasa**. Valoarea donației este de 1,75 milioane euro.
- un teren cu suprafață de 1.400 mp pe care am construit **terminalul STB** din cartierul GREENFIELD Băneasa. Valoarea donației și a întregului proiect realizat de către companie se ridică la 750.000 euro.
- un teren de 1.864 mp Arhiepiscopiei București pentru **construirea unei biserici** în cartierul GREENFIELD Băneasa, care în 2023 a obținut certificatul de urbanism. Valoarea donației se ridică la suma de 500.000 de euro.
- 6.000 mp către Primăria Municipiului București, în valoare de 1.8 mil Euro, **în compensarea fondului forestier**, pentru ca Strada Vadul Moldovei să revină la statutul de drum public.

INFRASTRUCTURĂ ȘI FACILITĂȚI

- Am finalizat toată infrastructura de utilități și **am construit peste 15 km de drumuri** în cartierul GREENFIELD Băneasa.
- Am înaintat **trei propuneri de drumuri de acces noi** în cartierul GREENFIELD Băneasa, în curs de autorizare.
- am obținut de la Primăria Municipiului Constanța certificatul de urbanism pentru **construirea unei grădinițe în cadrul ansamblului Boreal Plus**. Investiția este de 690.000 euro.
- **am construit un sens giratoriu în municipiul Constanța**, beneficiarul acestei lucrări de infrastructură publică fiind Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR) prin Direcția Regională Drumuri și Poduri Constanța. Investiția totală în acest proiect de infrastructură publică se ridică la peste 450.000 euro.

- am dezvoltat GREENFIELD Plaza, care acoperă funcțiuni de retail, wellness și office. Centrul comercial le oferă atât celor peste 6.500 de rezidenți ai cartierului GREENFIELD, cât și locuitorilor din proximitate, o nouă experiență de cumpărături și relaxare.

CSR

- **Am plantat peste 3.500 de copaci** în Pădurea Băneasa și în comunitățile pe care le-am format.
- **Peste 500 kg de deșuri colectate** în cadrul celui mai mare eveniment de plogging din România - „Clean&Run” și a altor evenimente de ecologizare desfășurate în Pădurea Băneasa.

EVENIMENTE

- Promovăm un stil de viață activ, sănătos, încurajăm mișcarea în aer liber, susținem sportul și am participat cu mândrie la competiții sportive, precum **Băneasa Forest Run, Băneasa Race, Bucharest Half Marathon**, în care Greenfield a avut o cursă dedicată, **Greenfield Relay și GREENFIELD DUO CHALLENGE**, o competiție sportivă de duathlon realizată împreună cu Road Grand Tour. În 2022 și 2023, am susținut 4 ediții ale **Festivalului Sporturilor**, eveniment sportiv ce are loc în Iași și în București, în GREENFIELD Băneasa.
- Din dorința de a duce mai departe obiceiurile românești, într-o societate în continuă schimbare, organizăm periodic activități pentru a conserva și promova tradițiile în special în rândul celor tineri. Cele mai apreciate **evenimente dedicate comunităților** sunt cele din perioada sărbătorilor de iarnă, organizate în GREENFIELD Băneasa și Luxuria Residence.

STUDII DE SATISFACȚIE

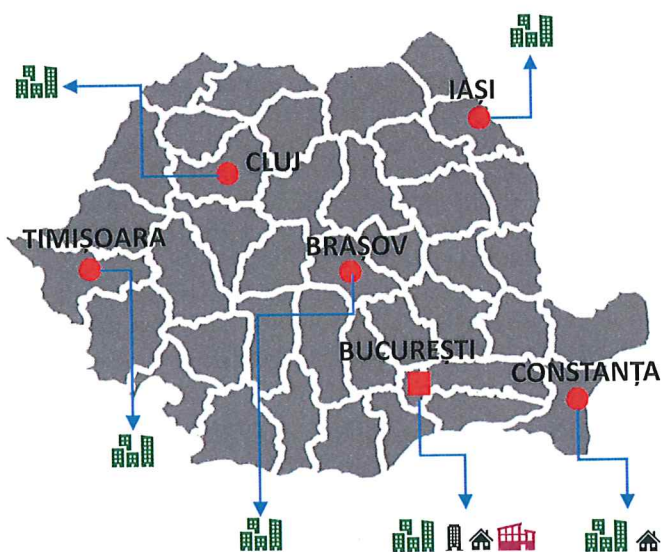
- Realizăm studii în rândul comunităților create, pentru a afla **gradul de satisfacție** al rezidenților și ce putem îmbunătăți.

PORTOFOLIUL DE PROIECTE PREZENȚĂ PUTERNICĂ ÎN ORAȘE CHEIE

IMPACT s-a angajat să dezvolte comunități sustenabile, cu accent pe construirea de proiecte rezidențiale accesibile. Prețuim mediul înconjurător și dorim să le oferim un viitor verde comunităților noastre. De aceea, ne-am angajat să dezvoltăm la standarde de sustenabilitate BREEAM și nZEB minimum 80% din proiectele noastre viitoare. Acestea presupun utilizarea surselor de energie regenerabilă, cu emisii reduse, mobilitate electrică, 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** în București
- **GREENFIELD COPOU** Iași

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



PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD BĂNEASA - BUCUREȘTI



+ 6.600 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	2.686
UNITĂȚI VÂNDUTE la 31.12.23	2.686
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	1.167
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	2.796
SCB în construcție și pregătire (mp)	359.939

Unitățile în construcție includ unități cu autorizații de construire. **Unitățile în pregătire** includ 2.796 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.

GREENFIELD BĂNEASA este un proiect rezidențial de mari dimensiuni, cu peste 6.600 de locuințe și peste 17.000 de locuitori la finalizarea lui în anul 2031, situat în Sectorul 1 al Capitalei, construit sustenabil pentru un viitor urban mai bun. Proiectul se află în a patra fază de dezvoltare din cele șase planificate. Din 2007, anul de start al lucrărilor pentru prima fază de dezvoltare, până în prezent, GREENFIELD BĂNEASA a cunoscut o dezvoltare sustenabilă, aducând comunității infrastructură nouă și noi facilități: două parcuri private, numeroase spații verzi, locuri de joacă, magazine de proximitate, centrul comercial GREENFIELD PLAZA și centrul sportiv WELLNESS CLUB by Greenfield, transport public. Pe măsură ce proiectul avansează și se apropie de maturitate, se adaugă alte noi facilități precum școală și grădiniță de stat, biserică, creșă, infrastructură și noi căi de acces.

Dezvoltat la cel mai înalt standard pe segmentul locuințelor la prețuri accesibile și situat în Sectorul 1 al Bucureștiului, în vecinătatea Pădurii Băneasa, GREENFIELD Băneasa aduce o combinație unică de arhitectură modernă minimalistă, stil de viață excepțional și peisaj natural spectaculos. Locația sa unică, împreună cu mediul liniștit și cu o calitate bună a aerului, sunt trăsături care fac din GREENFIELD BĂNEASA locul ideal pentru familiile cu copii, iubitorii de natură sau oamenii în căutarea unui stil de viață sănătos, având calitățile unui oraș de munte situat la 1000 m altitudine.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD BĂNEASA - BUCUREȘTI



LOCAȚIE UNICĂ

Amplasat în sectorul 1, în Băneasa, probabil în cea mai frumoasă locație din zona de nord și înmbrățișat de 900 hectare de pădure, GREENFIELD BĂNEASA oferă rezidenților o mulțime de facilități atât în interiorul ansamblului, cât și în imediata vecinătate a acestuia. Locuitorii se bucură de toate avantajele unei locații retrase, unice, dar și de avantajele unei vieți urbane oferite de o capitală europeană.



FACILITĂȚI

Peste 8.700 mp spații de fitness și wellness;

Peste 5.000 mp spații comerciale;

180.000 mp spații verzi:

- Parcuri private
- Alei de promenadă
- Locuri de recreere
- Locuri de joacă pentru copii
- Locuri de joacă pentru animale

Peste 8.000 locuri de parcare supraterane exterioare, supraterane interioare și subterane;

Școală și grădiniță de stat în următorii ani;

Acces controlat: pază 24/7;

Terminal STB pentru linia 203, care face legătura cu Metrou Piața Victoriei;

În viitor, se vor adăuga: **biserică, creșă și clinică medicală.**



AUTORIZAȚII

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru mai mult de 3.900 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.



DEZVOLTARE ÎN FAZE

Primele 3 faze, inclusiv Panoramic, totalizând 2.686 de locuințe, au fost finalizate până în 2022. Restul unităților urmează să fie dezvoltate în etape până în anul 2031. La sfârșitul anului 2023, din cele 1.167 locuințe autorizate, 982 erau în construcție, dintre care 732 urmând să fie livrate în 2024 și restul de 250 în 2025.



ESG

"Orașul de 15 minute"

Conceptul urbanistic "Orașul de 15 minute" se bazează pe nevoia de a avea toate facilitățile și serviciile de bază la 15 minute de mers pe jos sau cu bicicleta, față de locuință. GREENFIELD BĂNEASA este proiectat să răspundă cerințelor acestui trend urban, oferind rezidenților serviciile de care au nevoie în proximitate.

Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și nZEB

Clădirile din faza 4 de dezvoltare sunt construite urmărind criteriile de certificare verde, BREEAM Excellent. Noile clădiri autorizate după anul 2021 vor avea un consum de energie aproape egal cu zero, respectând noul standard în construcția de locuințe, nZEB, ce presupune un design sustenabil, tehnici de economisire a energiei și utilizarea de energie regenerabilă.

Energie regenerabilă

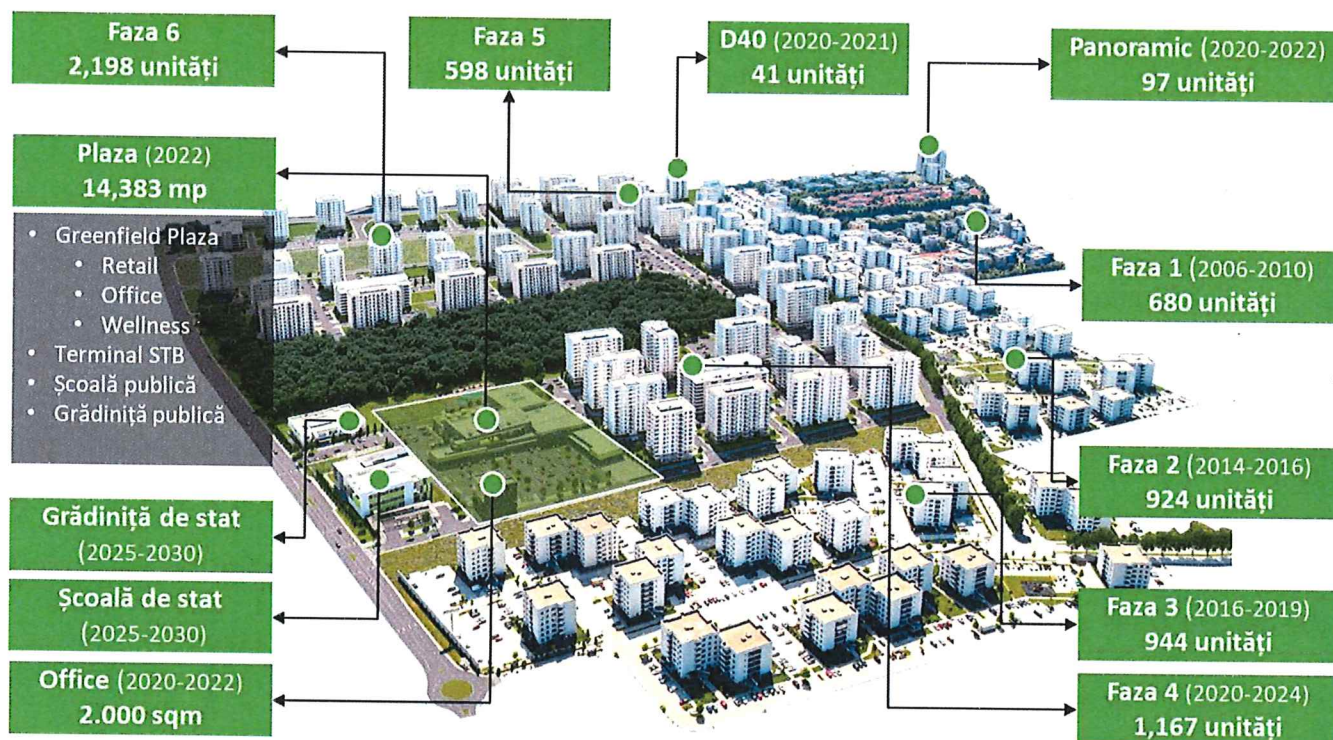
- Parc fotovoltaic
- Panouri solare
- Ape geotermale

Mobilitate verde

- Stații de încărcare pentru mașini electrice
- Rasteluri de biciclete
- Soluții de micro-mobilitate ce includ biciclete, trotinete și scutere electrice

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD BĂNEASA - BUCUREȘTI



Premii

- **2021** – GREENFIELD BĂNEASA, desemnat Proiectul Rezidențial al Anului în cadrul SEE Property Forum
- **2019** – GREENFIELD BĂNEASA "Best Smart Green Project" la Categoria Smart Real Estate and Residential, acordat în cadrul Smart City Industry Awards
- **2016** – Premiul "The best residential compound that uses sustainable architecture and design" acordat la Gala Smart City Industry Awards

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD PLAZA BĂNEASA - BUCUREȘTI



GREENFIELD PLAZA, **primul centru comercial dezvoltat de IMPACT**, completează setul de facilități comunitare necesare unui cartier de amploare GREENFIELD BĂNEASA, cu peste 6.500 de locuitori în prezent. Cu o valoare de piață estimată de **peste 25 milioane de euro**, proiectul mixed-use are o suprafață de 14.001 mp, care acoperă funcțiuni de retail, wellness și office, ocupate în proporție de peste 90%.

Galerie comercială

- Supermarket
- Farmacie
- Salon de înfrumusețare
- Cafenele
- Restaurante
- Spălătorie pentru haine

Wellness Club by Greenfield

- Bazin semiolimpic
- Piscină interioară copii
- Piscină exterioară
- Sală de fitness
- Sală pentru spinning
- Săli de masaj
- Squash
- Saună umedă, saună infraroșu, saună uscată, dușuri emoționale
- Cafenea, restaurant

Alte funcțiuni

- Clădire birouri
- Spălătorie auto
- 264 de locuri de parcare
- 4 stații de încărcare pentru mașini electrice
- Rastele de biciclete

ESG

Certificat BREEAM Excellent – Am utilizat practici responsabile, materiale durabile, sisteme și echipamente sustenabile și inteligente, care duc la *reducerea poluării, protejarea resurselor naturale și costuri de mentenanță reduse.*

Energie regenerabilă: Acoperișul clubului de wellness este dotat cu **panouri solare**, care acoperă circa 70% din necesarul de energie pentru încălzirea apei menajere și a piscinelor, în vreme ce 25% din necesarul de energie electrică pentru galeria comercială este asigurat de **panouri fotovoltaice.**

PORTOFOLIU DE PROIECTE

LUXURIA RESIDENCE – BUCUREȘTI



630 unități

UNITĂȚI FINALIZATE	630
UNITĂȚI VÂNDUTE la 31.12.23	533
SCB (mp)	66.400
START CONSTRUCȚIE LIVRARE CONSTRUCȚIE (ultima fază)	2018 - 2021

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

Situat în zona Expoziției, cel mai nou pol de dezvoltare al Bucureștiului, **LUXURIA Residence** oferă un mix între locuințe de calitate, facilități contemporane și mediu sustenabil, care promovează un stil de viață urban. Construit la standarde internaționale de calitate și sustenabilitate, ansamblul rezidențial este primul din România cu certificare **BREEAM Excellent**. Complexul îmbină armonios clădiri cu arhitectură modernă cu spații verzi ample și facilități complexe, pentru a asigura bunăstarea rezidenților. Acestea includ două parcuri cu mobilier urban, un loc de joacă pentru copii, grădini, acces securizat, supraveghere video, recepție disponibilă 24/7, parcare subterană, lounge pentru socializare și centru de fitness.

Contractat în proporție de 87% la 31 decembrie 2023, Luxuria reunește prima comunitate urbană modernă din zona Expoziției.

Premii

- **2022:** "The Most Sustainable Residential Project - LUXURIA RESIDENCE" acordat în cadrul evenimentului Realty Forum 2022, organizat de Business Review
- **2020:** Architecture Multiple Residence, Premiu oferit din partea International Property Award
- **2020:** "Best Upscale Residential Project" acordat de către THE TIMES – Investing in Property
- **2018:** Premiul "Architecture Multiple Residence" - acordat de către International Property Award

PORTOFOLIU DE PROIECTE

LUXURIA RESIDENCE – BUCUREȘTI



LOCAȚIE

Zona Expoziției - Domenii (București, Sector 1) este printre cele mai bine cotate, îmbinând 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*.



ESG

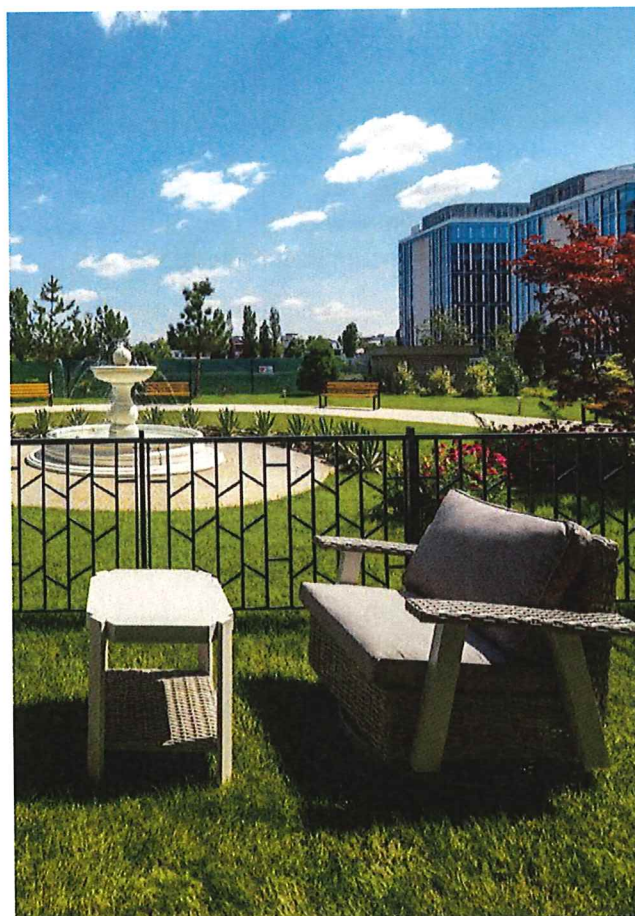
LUXURIA este primul ansamblu rezidențial din țară cu certificat BREEAM Excellent, care atestă calitatea și sustenabilitatea clădirilor, precum și impactul redus asupra mediului înconjurător. Cu focus asupra reducerii poluării, creșterea bunăstării rezidenților și asupra minimizării consumului de energie,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

- Design sustenabil
- Management al construcției pentru un impact redus asupra mediului înconjurător
- Spații vitrate mari, conform studiilor de însorire
- Izolație termică și fonică superioară
- Centrale de bloc
- Vopseluri și materiale cu un nivel scăzut de substanțe poluante
- Sisteme de ventilație performante
- Fațade ventilate
- Aparatură electrică și de iluminat ecologică
- Automatizare inteligentă
- Parcare subterană, fără trafic auto în interiorul complexului
- Spații verzi ample
- Colectare selectivă a deșeurilor



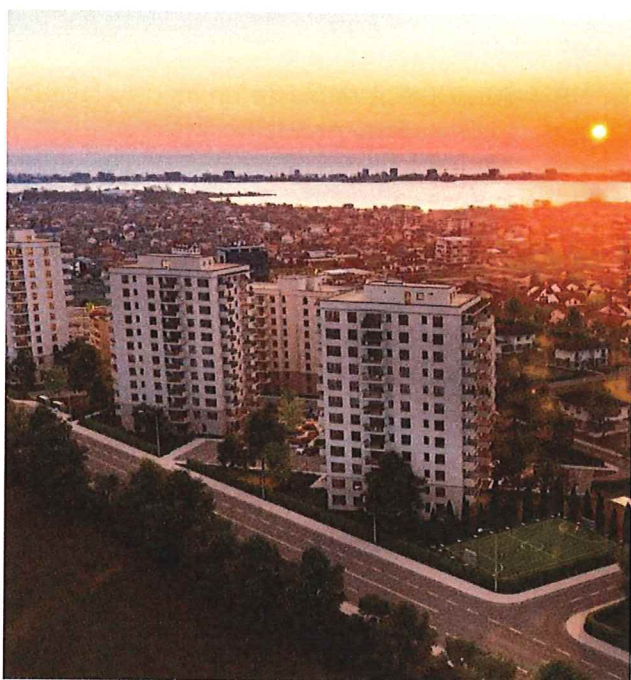
FACILITĂȚI

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 Technogym, 9.650 mp de spații verzi, parcuri private, loc de joacă pentru copii, parcări exclusiv subterane pentru rezidenți, recepție disponibilă 24/7.



PORTOFOLIU DE PROIECTE

BOREAL PLUS – CONSTANȚA



691 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	227
UNITĂȚI VÂNDUTE la 31.12.23	71
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	464
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	464
SCB în construcție și pregătire (mp)	36.294

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

În nordul Constanței, departe de agitația și poluarea orașului, a fost finalizat în 2010 Boreal, primul ansamblu rezidențial din Constanța, în care 150 de familii au început o nouă viață. În imediata apropiere, BOREAL PLUS este acum în curs de dezvoltare.

Fiecare familie are nevoie de un loc în care să crească, să viseze și să-l numești ACASĂ. Exact ceea ce are de oferit Boreal Plus: un mediu minunat pentru ca familiile să se dezvolte, în perfectă armonie cu natura.



LOCAȚIE

Amplasat în nordul orașului, BOREAL PLUS oferă un stil de viață urban echilibrat, fiind într-o zonă liniștită și aerisită, cu vedere către Lacul Siutghiol, dar în același timp aproape de toate facilitățile orașului. Ansamblul are acces direct în Bulevardul Tomis, fiind la 15 minute de centrul orașului și de plaja Mamaia.



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 decembrie 2022.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

BOREAL PLUS – CONSTANȚA



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 Kaufland și va beneficia de parcuri, grădiniță și magazine de proximitate.

12.000 mp spații verzi

- Parc privat
- Alei de promenadă
- Locuri de recreere
- Loc de joacă pentru copii
- Peisagistică

417 mp spații comerciale, ce pot acomoda o gamă largă de servicii, de la magazine de proximitate la cabinete medicale.

826 locuri de parcare supraterane exterioare, supraterane interioare.

Grădiniță privată planificată, cu o suprafață de 1.990 mp, clădirea poate acomoda până la 150 de copii, în 7 clase.

Teren de sport planificat în etapele următoare de dezvoltare.



ESG

Energie regenerabilă: panouri solare.

Protejarea resurselor și a mediului:

- Centrale de bloc
- Izolație termică și fonică superioară
- Automatizare inteligentă

Premii:

- 2020 - Residential Development, premiu oferit din partea International Property Award.



PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD COPOU – IAȘI



1.062 unități

În deplină armonie cu mediul natural unic în care va fi construit, GREENFIELD COPOU va replica modelul de locuire Greenfield, devenind unul dintre cele mai mari proiecte de clădiri rezidențiale verzi din Iași, construit la standarde nZEB și certificat BREEAM Excellent.

Apartamentele vor beneficia de finisaje premium și vor oferi priveliști spectaculoase asupra orașului și Grădinii Botanice, în blocuri cu regim de înălțime redus, separate de spații verzi generoase. Facilitățile excelente și conectivitatea foarte bună cu punctele de interes ale orașului completează mixul de atribute ce vor face din GREENFIELD COPOU noul reper al dezvoltărilor rezidențiale din Iași.



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.



AUTORIZAȚII

- Autorizația de construire a fost obținută în 2023.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD COPOU – IAȘI



MIX ȘI FACILITĂȚI

15.000 mp spații verzi:

- Parcuri private
- Alei de promenadă
- Locuri de recreere
- Locuri de joacă pentru copii
- Peisagistică

1.473 mp galerii comerciale

1.190 mp club sport și relaxare

- Fitness
- Piscină
- Spa
- Restaurant

1.161 locuri de parcare

Grădiniță privată – 945 mp

Comunitate cu acces controlat:

- Bariere la fiecare intrare în cartier
- Accesul se face pe bază de cartelă
- Pază 24h/7
- Supraveghere video



ESG

”Orașul de 15 minute”

Conceptul urbanistic "Orașul de 15 minute" se bazează pe nevoia de a avea toate facilitățile și serviciile de bază la 15 minute de mers pe jos sau cu bicicleta, față de locuință. GREENFIELD COPOU este proiectat să răspundă cerințelor acestui trend urban, oferind rezidenților serviciile de care au nevoie în proximitate.

Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și nZEB

- Toate clădirile sunt construite urmărind criteriile de certificare verde BREEAM Excellent;
- Noile clădiri autorizate după anul 2021 vor avea un consum de energie aproape egal cu zero, respectând noul standard în construcția de locuințe, nZEB, ce presupune un design sustenabil, tehnici de economisire a energiei și utilizarea de energie regenerabilă.

Energie regenerabilă

- Panouri fotovoltaice
- Panouri solare

Mobilitate verde

- Stații de încărcare pentru mașini electrice
- Soluții de micro-mobilitate ce includ biciclete, trotinete și scutere electrice
- Piste pentru biciclete

PORTOFOLIU DE PROIECTE

ARIA VERDI – BUCUREȘTI



Localizat în Barbu Văcărescu, una dintre cele mai frumoase și dorite zone ale Capitalei, Aria Verdi va oferi o priveliște spectaculoasă asupra orașului, fiind înconjurat de parcuri și lacuri. Ansamblul își propune să ridice standardul de calitate a locuirii pe segmentul premium, incluzând o serie de facilități moderne: galerii comerciale de lux, spații de birouri, zonă de wellness (piscină, spa, fitness), restaurant și spații verzi ample.

Noul complex rezidențial încurajează un stil de viață armonios și oferă un cadru sănătos pentru rezidenți, fiind proiectat cu grijă față de mediul înconjurător și incluzând soluții de sustenabilitate și wellbeing la standarde BREEAM Excellent și nZEB.



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.



AUTORIZAȚII

Proiectul se află în curs de obținere a autorizației de construire, în aprilie 2023 primind certificatul de urbanism.

PORTOFOLIU DE PROIECTE

ARIA VERDI – BUCUREȘTI



FACILITĂȚI

Peste 7.000 mp de spații verzi:

- Parcuri private
- Alei de promenadă
- Locuri de recreere
- Peisagistică

Loc de joacă pentru copii

Peste 5.000 mp spații comerciale de lux la dispoziția tuturor rezidenților.

Peste 3.800 mp spații birouri

Peste 2.700 club sport și relaxare

- Piscină
- Sală de fitness
- Restaurant

Locuri de parcare subterane

Comunitate cu acces controlat



ESG

Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și nZEB

- Clădirile vor fi construite urmărind criteriile de certificare verde BREEAM Excellent;
- Noile clădiri autorizate după anul 2021 vor avea un consum de energie aproape egal cu zero, respectând noul standard în construcția de locuințe, nZEB, ce presupune un design sustenabil, tehnici de economisire a energiei și utilizarea de energie regenerabilă.

Energie regenerabilă

- Panouri fotovoltaice

Mobilitate verde

- Stații de încărcare pentru mașini electrice

PORTOFOLIU DE PROIECTE

GREENFIELD WEST & PLAZA – BUCUREȘTI



Aflat în Sectorul 6 al Capitalei, GREENFIELD WEST este un proiect mixt – rezidențial și comercial - care se bucură de credibilitate din perspectiva istoriei brandului. Asemenea proiectului din zona Băneasa, GREENFIELD WEST abordează o arhitectură modernă, minimalistă și oferă cel mai înalt standard de construcție pentru segmentul mediu. Viitorul proiect va integra cele două concepte deja implementate în Băneasa, *home wellbeing* și *orașul de 15 minute*.



LOCAȚIE EXCELENTĂ

GREENFIELD WEST va fi dezvoltat într-o zonă a Capitalei aflată în plină expansiune, 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.



BRAND DE ÎNCREDERE

GREENFIELD cel mai cunoscut brand rezidențial din București, care se bucură de credibilitate în piață, sporind încrederea noilor cumpărători, indiferent de etapa de construire a proiectului GREENFIELD WEST. Continuând mesajul de brand, noul cartier va crea o comunitate responsabilă față de mediu, interesată de o viață sănătoasă și acțiuni de responsabilitate socială.



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 de unități 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

GREENFIELD WEST & PLAZA – BUCUREȘTI



MIX ȘI FACILITĂȚI

Peste 36.000 mp spații verzi:

- Parcuri private
- Alei de promenadă
- Locuri de recreere

Locuri de joacă pentru copii

Locuri de joacă pentru animale de companie

Spații pentru fitness în aer liber

Teren de sport multifuncțional

Peste 4.000 mp spații comerciale

Peste 5.300 de locuri de parcare supraterrane exterioare, supraterrane interioare și subterane

Peste 2.550 mp club sport și relaxare:

- Bazin semiolimpic
- Piscină interioară copii
- Piscină exterioară
- Sală de fitness
- Sală pentru spinning
- Sali de masaj
- Squash
- Saună umedă, saună infraroșu, saună uscată, dușuri emoționale
- Cafenea, restaurant

Educație – peste 9.600 mp:

- Școală de stat
- Grădiniță de stat
- Creșă

Comunitate cu acces controlat:

- Bariere la fiecare intrare în cartier
- Accesul se va face pe bază de cartelă
- Pază 24h/24h, 7 zile din 7



ESG

”Orașul de 15 minute”

GREENFIELD WEST este proiectat să răspundă cerințelor acestui trend urban care se definește prin nevoia de a avea toate facilitățile și serviciile de bază la 15 minute de mers pe jos sau cu bicicleta, față de locuință.

Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și nZEB

- Clădirile vor fi construite urmărind criteriile de certificare verde BREEAM Excellent;
- Noile clădiri autorizate după anul 2021 vor avea un consum de energie aproape egal cu zero, respectând noul standard în construcția de locuințe, nZEB, ce presupune un design sustenabil, tehnici de economisire a energiei și utilizarea de energie regenerabilă.

Energie regenerabilă

- Panouri fotovoltaice

Mobilitate verde

- Stații de încărcare pentru mașini electrice
- Rasteluri de biciclete
- Soluții de micro-mobilitate ce includ biciclete, trotinete și scutere electrice



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 și, retail
- 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, sprijin în 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 2023	PLAN 2024
GREENFIELD BĂNEASA RESIDENCE	<ul style="list-style-type: none"> Recepționarea cu antreprenorul general a celor 732 de unități în GREENFIELD Băneasa, și inițierea construcției pentru alte 250 de unități. Operarea centrului comunitar GREENFIELD Plaza a continuat în 2023, ajungând la o rată de ocupare de 90% la 31 decembrie 2023. Un parc fotovoltaic a fost construit în 2023 în GREENFIELD Băneasa, reprezentând o investiție de peste 2,7 milioane euro. Pacul conține 1.297 de panouri fotovoltaice și are o capacitate de 700 kWp. 	<ul style="list-style-type: none"> Recepționarea cu autoritățile a celor 732 de unități în GREENFIELD Băneasa, concluzionarea contractelor de vânzare cumpărare pentru pre-vânzările existente și continuarea vânzării pentru unitățile disponibile Finalizarea lucrărilor de construcție pentru cele 250 de unități, reprezentând Faza 5, din proiectul UTR3.
LUXURIA EXPOZIȚIEI	<ul style="list-style-type: none"> Vânzările au continuat pe parcursul anului. 	<ul style="list-style-type: none"> Finalizarea vânzării pentru cele 97 de unități rămase în LUXURIA Residence.
BOREAL PLUS	<ul style="list-style-type: none"> Au fost inițiate vânzările pentru primele 209 unități din BOREAL Plus. Continuarea vânzării vilelor 	<ul style="list-style-type: none"> Finalizarea vânzării apartamentelor rămase și vilelor. Demararea construcției pentru 132 apartamente cu autorizație de construire, reprezentând faza 2.
GREENFIELD COPOU RESIDENCE	<ul style="list-style-type: none"> Autorizația de construire pentru 1.062 apartamente a fost obținută în iulie 2023. 	<ul style="list-style-type: none"> Securizarea finanțării și demararea lucrărilor pentru prima fază a proiectului.

DIRECȚII STRATEGICE

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

OBIECTIVE	PROGRES 2023	PLAN 2024
GREENFIELD WEST	<ul style="list-style-type: none">▪ Imbunătățirea PUD-ului existent▪ Continuarea procesului de autorizare	<ul style="list-style-type: none">▪ Finalizarea conceptelor de dezvoltare și proiectare
ARIA VERDI	<ul style="list-style-type: none">▪ Obținerea certificatului de urbanism	<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

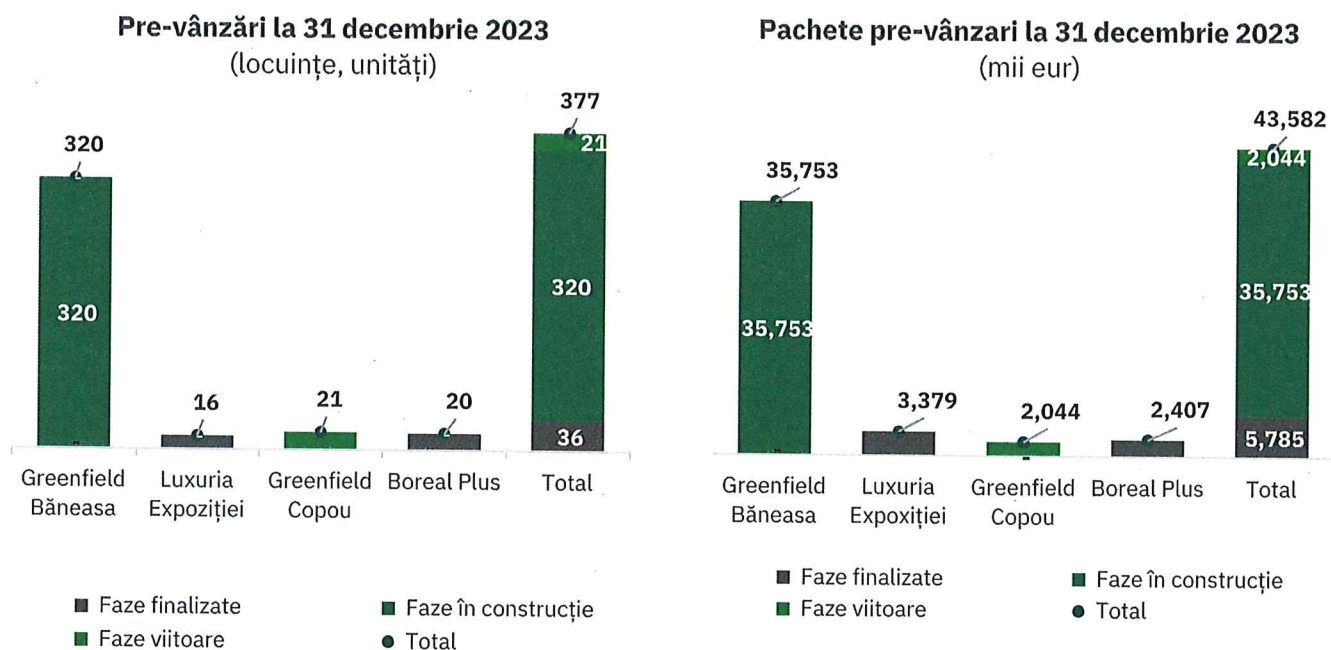


Activitatea IMPACT în 2023

IMPACT

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2023

PRE-VÂNZĂRI LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2023



La data de 31 decembrie 2023 **IMPACT** avea 377 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 43,6 milioane euro.

Dintre acestea, 85% sunt aferente proiectelor în dezvoltare (320 locuințe, 35,5 milioane euro valoare pachet), 9% sunt aferente proiectelor finalizate (36 locuințe, 5,8 milioane euro valoare pachet), în timp ce 6% se referă la proiecte viitoare (21 locuințe, 2 milioane euro)

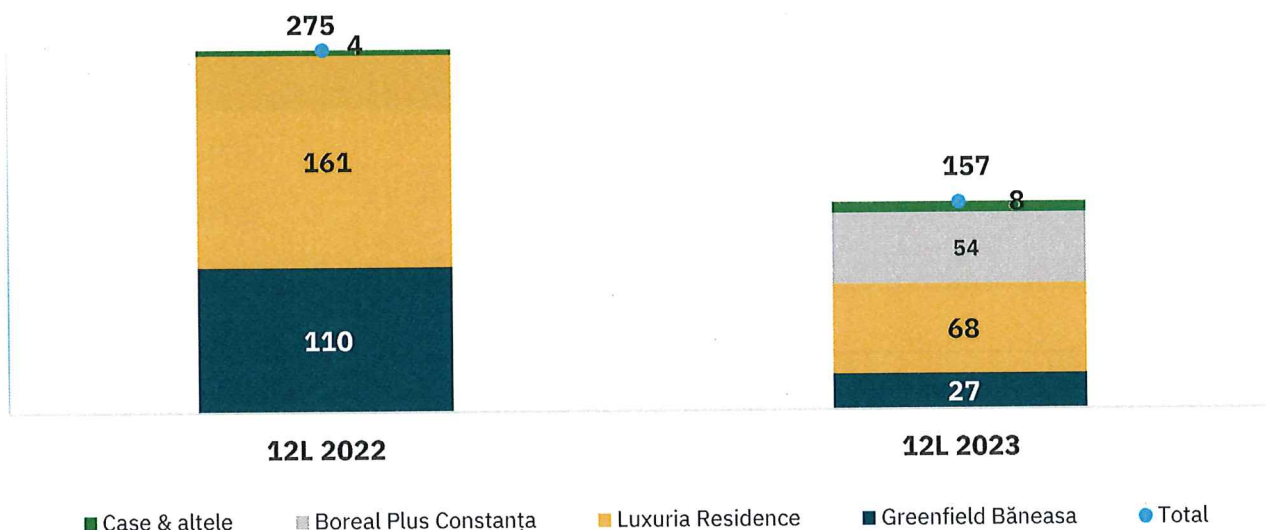
Din totalul de pre-vânzări, 356 de contracte, respectiv 41,5 milioane euro, se estimează că se vor transforma în venituri în perioada următoare.



ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2023

VÂNZĂRI PENTRU ANUL 2023

Vânzări pe proiect (locuințe, unități)



În anul 2023, veniturile grupului IMPACT, au fost influențate de contextul macroeconomic, incluzând majorarea dobânzilor, creșterea inflației, dar și de amânarea procedurilor de avizare pentru recepția noilor faze finalizate din **GREENFIELD Băneasa**.

2023: 157 unități, din care 27 locuințe în GREENFIELD BĂNEASA, 68 locuințe în **LUXURIA RESIDENCE**, 54 de locuințe, un spațiu comercial și 7 vile în **BOREAL PLUS** (13,773 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente).

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).

Cele **157 de unități vândute** în 2023 au generat venituri de **23,96 milioane euro** (incluzând veniturile din parcările, curțile și boxele aferente celor 157 de locuințe) care au fost recunoscute în aceeași perioadă.

* 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 2023

APARTAMENTE CONTRACTATE LA 31 DECEMBRIE 2023

Proiect	Total Apartamente	Vânzări & Pre-Vânzări		Disponibile
		unități	unități	
Luxuria Residence	630	549	87%	81
Boreal Plus	209	77	37%	132
Boreal Plus (Vile)	18	11	61%	7
Total	857	637	74%	220

La data de 31 decembrie 2023, aproximativ 74% dintre unitățile finalizate erau contractate (considerând atât vânzările, cât și pre-vânzările). Unitățile finalizate din Greenfield Băneasa au fost vândute în proporție de 100% la 31 decembrie 2023.

Faze în construcție la 31 decembrie 2023

Proiect	Total Apartamente	Vânzări & Pre-Vânzări		Disponibile
		unități	unități	
Construcția începută	982	320	33%	662
Construcție planificată	185	-	0%	185
Greenfield Băneasa	1.167	320	27%	847
Construcție planificată	464	-	0%	464
Boreal Plus	464	-	0%	464
Construcția începută	-	-	0%	-
Construcție planificată	1.062	21	2%	1.041
Copou Iasi	1.062	21	2%	1.041
Total construcția începută	982	320	33%	662
Construcție planificată	1.711	21	1%	1.690
Total	2.693	341	13%	2.352

La data de 31 decembrie 2023, IMPACT avea 2,693 unități în construcție (cu autorizație de construire), dintre care, pentru 982 unități construcția era începută și pentru 1,711 de unități se preconizează că procesul de construcție va începe în 2024-2025. Din totalul de 982 de unități în construcție, 732 de unități se estimează că vor fi livrate în S1 2024. Aproximativ 33% din unitățile pentru care construcția era în desfășurare erau pre-vândute la 31 decembrie 2023.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2023

TERENURI ÎN PROPRIETATE LA 31 DECEMBRIE 2023

Locația	Oraș	Proiect	Suprafață (ha)	Valoare contabilă IFRS (RONm)	Valoare contabilă IFRS (EURm)	Valoare EPRA (RONm)	Valoare EPRA (EURm)
Băneasa	București	Greenfield Băneasa	37,9	351,8	70,7	417,0	87,9
Blvd. Timișoara - Ghencea	București	Greenfield West	25,9	161,0	32,4	161,0	32,4
Barbu Văcărescu	București	Aria Verdi	2,5	189,7	38,1	189,7	38,1
Zenit	Constanța	Boreal Plus	3,2	8,2	1,7	32,2	6,5
Iași	Iași	Greenfield Copou	5,0	37,6	7,6	60,0	12,1
Oradea	Oradea	Lotus	2,9	4,0	0,8	4,0	0,8
Altele	Neptun, Voluntari	n.a.	8,9	(2,0)	(0,4)	(2,2)	3,0
Total			86,3	750,3	150,8	861,7	180,7

Nota 1: Valoarea EPRA considerată pentru terenuri reprezintă valoarea de piață la 31 decembrie 2023 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: Rata de schimb utilizată pentru a transforma sumele din RON în EUR - 4,9746 RON/EUR

La 31 decembrie 2023, **IMPACT** avea în proprietate **86,3** ha de teren cu o valoare contabilă de RON 750,3 milioane (3% mai mare față de 31 decembrie 2022), 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.

În 2023 nu au fost observate schimbări semnificative în ceea ce privește suprafața portofoliului de terenuri. Portofoliul de terenuri a crescut cu 0,42 ha, datorită achiziției 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 2023 (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 2023 a fost **de 861,7 milioane lei**, cu 15% mai mare decât valoarea contabilă IFRS la aceeași dată și cu 3% mai mare decât valoarea EPRA a terenurilor estimată la 31 decembrie 2022 (metoda comparației de piață), ținând de asemenea cont de creșterea minoră portofoliului de terenuri cu 0,42 de ha, sau 0,5% în 2023.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2023

ACTIVITATEA DE DEZVOLTARE

În anul 2023, 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 2024-2025, proiecte dezvoltate pe terenurile deținute.

În 2023 construcția era în desfășurare pentru etape din **GREENFIELD Băneasa**.

Procesul de obținere a autorizațiilor a fost început pentru faze viitoare ale proiectelor **GREENFIELD Băneasa**, **ARIA VERDI** și **GREENFIELD WEST**. În aprilie 2023 a fost obținut certificatul de urbanism pentru **ARIA VERDI**.

În iulie 2023 **IMPACT** a obținut autorizația de construire pentru proiectul **COPOU IAȘI**, cu un total de 1.062 unități locative și o valoare de piață de aproximativ 175 milioane de euro.

În 2023 **IMPACT** a intabulat 209 apartamente în **BOREAL Plus** și a început vânzarea acestora.

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.



ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2023

ASPECTE JURIDICE

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

Societatea Impact Developer & Constructor SA și una dintre societățile afiliate, respectiv Clearline Development and Management SRL („Societatea de Proiect”) sunt părți în două dosare în contradictoriu cu Consiliul Local Cluj („CLC”). Litigiile au izvorât dintr-o relație contractuală desfășurată în 2007, moment la care Societatea a încheiat un contract de investiții cu CLC, contract prin care CLC și Societatea urmau să dezvolte un proiect rezidențial, iar CLC urma să aducă aport terenul - „Proiectul Lomb”.

Societatea și Societatea de Proiect solicită rambursarea sumelor provenite din investițiile realizate pentru proiectul Lomb la care CLC nu și-a respectat obligațiile contractuale, respectiv nu a contribuit cu teren, astfel Societatea aflându-se în situația în care proiectul și veniturile ce puteau fi dobândite de pe urma acestuia, nu mai pot fi realizate.

Pe rolul Tribunalului Comercial Cluj a fost înregistrat dosarul 79/1285/2012 în cadrul căruia Societatea solicită rezilierea contractului-cadru nr. 55423/04.07.2007 încheiat între CLC și Societate. În plus, Societatea solicită obligarea CLC la plata de despăgubiri în valoare de 4.630.914,13 lei și dobânzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului până la achitarea efectivă a sumelor.

În acest dosar, la data de 23 decembrie 2020, Tribunalul Cluj a respins ca neîntemeiată, cererea precizată formulată de Societate.

Societatea a formulat apel care este judecat de Curtea de Apel Cluj, la acest moment Societatea neputând estima durata procesului până la obținerea unei hotărâri definitive. Următorul termen acordat în faza de apel este 16 aprilie 2024 pentru administrarea probelor.

Pe rolul Tribunalului Comercial Argeș a fost înregistrat Dosarul nr. 1032/1259/2012 în cadrul căruia, Societatea de Proiect (Clearline Development and Management SRL) solicita obligarea CLC la plata de despăgubiri estimate provizoriu la suma de 17.053.000 lei.

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 and 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.

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 and Management S.R.L. a formulat recurs împotriva hotărârii pronunțată de Curtea de Apel Pitești. Pe 21 martie 2024 Curtea a admis apelul și a dispus rejudecarea.

ACTIVITATEA IMPACT ÎN ANUL 2023

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, Reclamanții 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 privind suspendarea sau anularea acestora. Mai mult, conducerea apreciază că au fost îndeplinite toate condițiile legale pentru promovarea și admiterea PUZ-ului.

Afirmațiile conducerii sunt susținute de faptul

că o parte dintre aceste construcții, edificate în baza Autorizațiilor de Construire a căror anulare se solicită au fost recepționate de către instituțiile abilitate, respectiv ISC și Primărie.

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.

Următorul termen este stabilit pentru data de 1 aprilie 2024.



UN IMPACT SUSTENABIL (ESG)

În 2023 am fost implicați activ în mai multe proiecte de responsabilitate socială, în domenii diverse:

SOCIAL

A fost obținut certificatul de urbanism pentru construirea unei biserici în cartierul **GREENFIELD BĂNEASA**, situat în sectorul 1 al Capitalei. Parohia Sfinții Arhangheli Mihail și Gavriil – GREENFIELD se va construi pe un teren de 1.864 mp, donat de **IMPACT** Arhiepiscopiei București în iulie 2020. Valoarea **donăției se ridică la suma de 500.000 de euro.**

EDUCAȚIE

În iunie 2023, Primăria Sectorului 1 a deschis o licitație publică pentru **construirea unui ansamblu educațional în cartierul GREENFIELD BĂNEASA**. Terenul și proiectul pentru construcția școlii și a grădiniței de stat, în valoare de **1,75 milioane euro**, au fost donate de către IMPACT Primăriei Municipiului București.

COMUNITATE

IMPACT și-a consolidat în 2023 angajamentul pentru comunitate și responsabilitate socială, prin susținerea celor două ediții ale Festivalului Sporturilor. Evenimentul s-a desfășurat în perioada 3-4 iunie în Iași și 16-17 septembrie în București, pădurea Băneasa și cartierul GREENFIELD BĂNEASA.

În 2023, Festivalul Sporturilor a strâns un număr record de participanți, care s-au bucurat de probe sportive realizate individual sau în familie. Acestea au constat în alergare pe potecă (5, 11 și 21 km), orientare sportivă, cursa cu obstacole, cursa copiilor și mountain bike.

GRIJA FAȚĂ DE MEDIU ȘI CREȘTEREA CALITĂȚII VIEȚII

În linie cu strategia ESG a companiei, de combatere a schimbărilor climatice prin reducerea emisiilor de monoxid de carbon conform obiectivele UE, clar definite prin Pactul Verde

European, IMPACT a hotărât implementarea unui sistem de mobilitate verde în interiorul complexului **GREENFIELD BĂNEASA**. Mai multe trotinete electrice au fost puse la dispoziția locuitorilor pentru a facilita deplasarea în interiorul și în exteriorul complexului și a contribui la crearea unui mediu mai prietenos cu comunitatea.

În 2023 **IMPACT** a finalizat un parc fotovoltaic în cartierul **GREENFIELD BĂNEASA**, o investiție de peste 2,7 milioane de euro. Parcul va produce un total de aproximativ 785 MWh de energie regenerabilă anual. Energia regenerabilă produsă este destinată acoperirii necesității de energie a trei locații din **GREENFIELD BĂNEASA**, după cum urmează: 80% din necesarul de energie pentru **Wellness Club** by Greenfield, 90% din necesarul de energie pentru clădirea de birouri **IMPACT** și 30% din necesarul de energie pentru clădirile din a patra fază de dezvoltare a cartierului, inclusiv iluminat public.

Aceasta este a treia soluție de energie regenerabilă dezvoltată de **IMPACT** în **GREENFIELD BĂNEASA**. În cadrul centrului comercial GREENFIELD Plaza, se regăsesc panouri solare, ce acoperă circa 70% din necesarul de energie pentru încălzirea apei menajare și a piscinelor, precum și panouri fotovoltaice, care asigură 25% din necesarul de energie electrică pentru galeria comercială.

Centrul comercial GREENFIELD PLAZA a obținut certificarea **BREEAM Excellent** în 2023, în urma evaluării realizate de BuildGreen. Astfel, clădirea ce acoperă funcțiuni de retail și wellness îndeplinește standardele de calitate și sustenabilitate cerute de acest tip de certificare încă din faza de proiectare la categoriile management, sănătate și bunăstare, energie, transport, apă, materiale folosite, deșeuri, utilizarea terenului și ecologie, poluare, inovație.

2023 este de asemenea anul în care a fost publicat al doilea raport de sustenabilitate aliniat la standardele GRI și în care am primit un rating de risc de 18.7 (risc redus).

Rezultate financiare 2023

IMPACT

REZULTATE FINANCIARE

mii lei	Consolidat			Individual		
	12L 2023	12L 2022	Var %	12L 2023	12L 2022	Var %
Venituri	171.217	219.199	(22%)	61.535	75.027	(18%)
Profit brut	57.174	70.691	(19%)	16.634	24.461	(32%)
Marja brută %	33%	32%		27%	33%	
Alte (cheltuieli)/ venituri, nete	(4.955)	38.379		30.427	47.636	
% din venituri	(3%)	(18%)		(49%)	(63%)	
EBITDA	56.224	111.393	(50%)	48.797	73.495	(34%)
Marja EBITDA %	33%	51%		79%	98%	
EBIT	52.219	109.070	(52%)	47.061	72.097	(35%)
Marja EBIT %	30%	50%		76%	96%	
Rezultat net	29.105	84.767	(66%)	42.492	63.329	(33%)
Marja rezultatului net	17%	39%		69%	84%	

Sursă: Situațiile financiare consolidate și individuale IFRS auditate la 31 decembrie 2023

În anul 2023, veniturile grupului **IMPACT**, au fost influențate de contextul macroeconomic, incluzând majorarea dobânzilor, creșterea inflației, dar și de amânarea procedurilor de avizare pentru recepția noilor faze finalizate din **GREENFIELD Băneasa**.

Marja brută a grupului **IMPACT** s-a menținut stabilă în anul 2023, la 33%.

Prețul mediu de vânzare a avut un impact pozitiv, acesta crescând în anul 2023, față de anul 2022

cu 6% în **GREENFIELD BĂNEASA**, de la 1.277 EUR/mp la 1.357 EUR/mp, și cu 4% în **LUXURIA RESIDENCE**, de la 1.751 EUR/mp la 1.828 EUR/mp.

În 2023 Grupul a vândut **157 locuințe**, în scădere față de **275 locuințe** vândute în 2022: **GREENFIELD Baneasa** – 27 locuințe vs. 110 locuințe; **LUXURIA Residence** - 161 locuințe vs. 68; **BOREAL Constanța** 8 case și spații comerciale, cât și 54 de locuințe vs. 4 case.



REZULTATE FINANCIARE

Situația poziției financiare

mii lei	Consolidat			Individual		
	31 decembrie 2023	31 decembrie 2022	Var %	31-Dec-2023	31-Dec-2022	Var %
Active imobilizate, din care	783.137	727.767	8%	862.591	805.226	7%
Investiții imobiliare	676.297	653.725	3%	726.852	678.669	7%
Imobilizări corporale	99.365	65.648	51%	36.102	21.545	68%
Fond comercial	3.543	3.543	<i>n.a</i>	-	-	<i>n.a</i>
Active circulante, din care	695.182	715.595	(3%)	566.117	525.008	8%
Stocuri	622.609	617.698	1%	499.039	429.405	16%
Creanțe comerciale și alte creanțe	14.212	25.561	(44%)	24.579	33.892	(27%)
Numerar și echivalente de numerar	51.293	55.108	(7%)	35.778	46.857	(24%)
Total active	1.478.319	1.443.362	2%	1.428.708	1.330.234	7%
Datorii, din care	560.729	553.742	1%	545.033	489.051	11%
Împrumuturi bancare și obligațiuni	413.634	391.126	6%	389.074	330.351	18%
Datorii comerciale și alte datorii	67.710	79.320	(15%)	81.877	77.414	6%
Capitaluri proprii	917.590	889.620	3%	883.675	841.183	5%
Total datorii și capitaluri proprii	1.478.319	1.443.362	2%	1.428.708	1.330.234	7%

Sursă: Situațiile financiare consolidate și individuale IFRS auditate la 31 decembrie 2023

ACTIVE

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 2023.

Imobilizările corporale ale grupului au crescut cu 51% comparativ cu 31 decembrie 2022, datorită recepției unor lucrări de infrastructură în **BOREAL PLUS** și investițiilor în unipoluri de mari dimensiuni folosite la promovarea imaginii proiectelor în zonele de trafic intens. De asemenea, în 2023 s-au realizat lucrări de modernizare a noului sediu RCTI COMPANY S.R.L.

Soldul creanțelor comerciale ale grupului a scăzut cu 44%, datorită recuperării TVA-ului în sumă de 10 milioane lei de la stat, în cursul anului.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Gradul de îndatorare s-a menținut stabil, la 28% la 31 decembrie 2023 (27% la 31 decembrie 2022). De asemenea, scăderea cu 15% a soldului de datorii comerciale și alte datorii este corelată cu finalizarea lucrărilor în **GREENFIELD Băneasa**.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA EXECUTIVĂ

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație reprezintă organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative pentru **IMPACT Developer & Contractor SA** în ansamblul ei. 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 2023.

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 Pandeale**, Administrator

Nomination and remuneration committee

Comitetul de Nominalizare și Remunerare este un organism subordonat Consiliului de administrație, înființat pentru a emite avize calificate și independente cu privire la politicile și practicile de nominalizare și remunerare, pentru a îndeplini sarcinile atribuite de Consiliul de administrație pe acest segment de activitate. Comitetul analizează și se asigură că principiile generale și politicile de nominalizare și cele de remunerare sunt în conformitate cu strategia, obiectivele, valorile și interesele companiei pe termen lung. Membrii: INTREPRID SRL (independent); Iuliana-Mihaela Urdă; Daniel Pandeale (Independent); Sorin Apostol.

Audit committee

Comitetul de Audit are un rol consultativ fiind constituit cu scopul de a oferi asistență Consiliului de Administrație în îndeplinirea îndatoririlor sale legate de raportarea financiară, audit extern și control intern. Membrii: INTREPRID GEM SRL; Sorin Apostol; Daniel Pandeale.

Risk committee

Comitetul de Risc are un rol consultativ fiind constituit cu scopul de a oferi asistență Consiliului de Administrație în îndeplinirea îndatoririlor sale legate de politicile și practicile de administrare a riscurilor, adecvarea capitalului la riscuri, apetitul la risc al societății. Membrii: Iuliana-Mihaela Urda; INTREPRID GEM SRL; Sorin Apostol; Daniel Pandeale; Ruxandra-Alina Scarlat.

Nu au avut loc schimbări în rândul membrilor consiliului de administrație sau comitetelor în anul 2023.

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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Modificări legislative	<p>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.</p>
Riscul de finanțare	<p>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.</p> <p>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.</p>
Riscul valutar	<p>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.</p>
Riscul geografic	<p>Activitatea IMPACT este concentrată în București. Riscul geografic va fi atenuat prin extinderea dezvoltărilor în Constanța, Iași și în alte orașe importante din țară.</p>

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	31-Dec-2023
Preț pe acțiune (LEI)	0,7000	0,3600	0,2340
Nr. de acțiuni (IMPACT D&C)	1.575.000.000	2.365.679.951	2.365.679.951
Capitalizare bursieră (mii LEI)	1.102.500	851.645	553.569
IFRS (consolidat)			
Profit net (mii LEI)	78.800	84.767	21.969
Activ net contabil ("NAV", mii LEI)	716.854	889.620	912.167
Caștigul pe acțiune (LEI)	0,0500	0,0364	0,0093
NAV/Acțiune (LEI)	0,4551	0,3761	0,3856
Activ Net Contabil EPRA* (consolidat)			
EPRA NRV (mii LEI)	1.044,043	1.219.328	1.366.217
EPRA NTA (mii LEI)	1.009,577	1.178.265	1.324.539
EPRA NDV (mii LEI)	975.553	1.138.270	1.283.929
EPRA NRV/Acțiune (LEI)	0,6629	0,5154	0,5775
EPRA NTA/Acțiune (LEI)	0,6410	0,4981	0,5599
EPRA NDV/Acțiune (LEI)	0,6194	0,4812	0,5427

*European Public Real Estate Association

Pentru determinarea valorii EPRA la 31 decembrie 2022-2023 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.

	mii lei	mii lei	mii lei	mii lei	mii lei	mii lei
	31-Dec-23			31-Dec-22		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Activ net EPRA - mii lei						
Activ net contabil conform situațiilor financiare IFRS neauditare	917.590	917.590	917.590	889.620	889.620	889.620
Include*						
ii.c) Reevaluarea altor active imobilizate	19.271	19.271	19.271	35.884	35.884	35.884
iv) Reevaluarea stocurilor	356.034	356.034	356.034	216.310	216.310	216.310
VAN diluat la valoarea justă	1.292.895	1.292.895	1.292.895	1.141.813	1.141.813	1.141.813
Exclude*:						
v) Impozit amânat în raport cu câștigurile la valoarea justă din IP	79.575	39.788	-	81.058	40.529	-
viii) Fond comercial conform situațiilor financiare IFRS	(3.543)	(3.543)	(3.543)	(3.543)	(3.543)	(3.543)
viii.b) Active necorporale conform situațiilor financiare IFRS	-	(534)	-	-	(534)	-
	1.368.927	1.328.605	1.289.352	1.219.328	1.178.265	1.138.270
Numar acțiuni	2.365.679.951	2.365.679.951	2.365.679.951	2.365.679.951	2.365.679.951	2.365.679.951
VAN per acțiune	0,5787	0,5616	0,5450	0,5154	0,4981	0,4812

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 Plaza**.

II) REEVALUAREA STOCURILOR

Stocurile de produse finite (ex. apartamente) se referă la fazele complet finalizate din **GREENFIELD Băneasa**, **LUXURIA Residence** 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 2023 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 2023.

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 2023.

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)



Valoarea totală a activelor ajustate la valoarea justă conform standardelor EPRA a crescut la 372.618 mii euro 31 decembrie 2023, sau cu 16% comparativ cu 31 decembrie 2022.

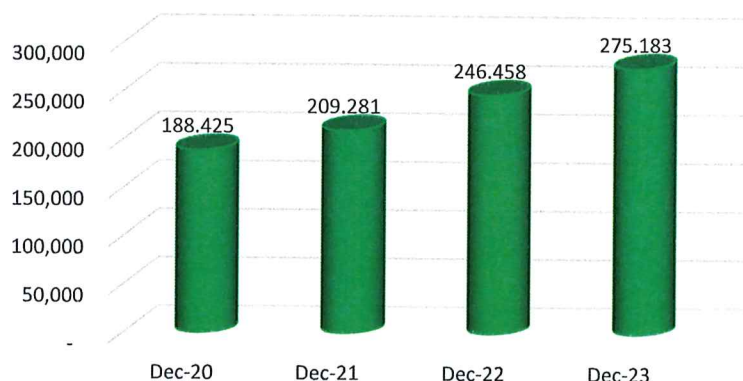
Reconciliere total active IFRS vs total active EPRA

	31-Dec-23 (EUR)	31-Dec-22(EUR)
Total Active IFRS	297.173.441	291.741.521
se adaugă: reevaluările activelor necirculante și stocurilor	75.444.213	50.974.957
Total Active EPRA	372.617.654	342.716.478

La 31 decembrie 2023, valoarea netă de înlocuire EPRA (VNI) a crescut la 275.183 mii euro, sau cu 18% comparativ cu valoarea sa la 31 decembrie 2022.

Valoare captivă care nu este reflectată în situațiile financiare, inclusă în EPRA NAV este în sumă de € 91 mn. Aceasta provine din: reevaluarea stocului de apartamente disponibile la vânzare, cât și cele în stadiu final de dezvoltare; reevaluarea terenurilor aflate în stocuri și reversarea impozitului amânat. Valorile reevaluate s-au bazat pe reevaluările întocmite de evaluatorul extern Colliers Valuation and Advisory, la data de 31 decembrie 2023.

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.

Anexe

IMPACT

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernanță Corporativă al Bursii de Valori București în data de 31 decembrie 2023	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 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
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 Guvernanță 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
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 guvernanța 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 acestora. Societatea trebuie să aibă o politică/ghid privind evaluarea Consiliului cuprinzând scopul, criteriile și frecvența procesului de evaluare.	NU	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 2024, în principal în ceea ce privește politica privind evaluarea Consiliului de Administrație.
A.9. Declarația privind guvernanța 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 guvernanța corporativă trebuie să cuprindă informații referitoare la numărul exact de membri independenți din Consiliul de Administrație sau din Consiliul de Supraveghere.	DA	
A.11. Consiliul societăților din Categoria Premium trebuie să înființeze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizărilor de noi membri în Consiliu și va face recomandări Consiliului. Majoritatea membrilor comitetului de nominalizare trebuie să fie independenți.	DA	
Secțiunea B – Sistemul de gestiune a riscului și controlul intern		
B.1. Consiliul trebuie să înființeze un comitet de audit în care cel puțin un membru trebuie să fie administrator neexecutiv independent. Majoritatea membrilor, incluzând președintele, trebuie să fi dovedit că au calificare adecvată relevantă pentru funcțiile și responsabilitățile comitetului. Cel puțin un membru al comitetului de audit trebuie să aibă experiență de audit sau contabilitate dovedită și corespunzătoare. În cazul societăților din Categoria Premium, comitetul de audit trebuie să fie format din cel puțin trei membri și majoritatea membrilor comitetului de audit trebuie să fie independenți.	DA	
B.2. Președintele comitetului de audit trebuie să fie un membru neexecutiv independent.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al 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
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. Auditurile interne trebuie efectuate de către o divizie separată structural (departamentul de audit intern) din cadrul societății sau prin angajarea unei entități terțe independente.	DA	

ANEXA 1

STADIUL IMPLEMENTĂRII CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al 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 remunerăției 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 remunerăției 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 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
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 Guvernanță 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. Jurnalistii 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 modific[ri în nivelul vânzărilor, al profitului operațional, profitului net și al altor indicatori financiari relevanți, atât de la un trimestru la altul, cât și de la un an la altul.	DA	
D.9. O societate va organiza cel puțin două ședințe/teleconferințe cu analiștii și investitorii în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea relații cu investitorii a paginii de internet a societății la data ședințelor/teleconferințelor.	DA	
D.10. În cazul în care o societate susține diferite forme de expresie artistică și culturală, activități sportive, activități educative sau științifice și consideră că impactul acestora asupra caracterului inovator și competitivității societății fac parte din misiunea și strategia sa de dezvoltare, va publica politica cu privire la activitatea sa în acest domeniu.	Parțial	IMPACT susține și organizează diverse activități sportive și de protecție a mediului înconjurător, atât fizic, cât și educativ. Aceste activități sunt prezentate pe site-ul IMPACT Developer & Contractor și se lucrează la o politică pentru acestea.

ANEXA 2

ALTE INFORMAȚII

ANGAJAȚII IMPACT

IMPACT Developer & Contractor avea la sfârșitul anului 2023 un număr de 55 de angajați, din care 1 persoană în concediu de maternitate. În plus, **IMPACT Developer & Contractor** are un Consiliu de Administrație format din 5 membri.

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

De asemenea, RCTI Company, avea la 31 decembrie 2023 un număr de 122 de angajați și 2 administratori.

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 2023 a fost în suma totală de 2.841.177 RON (2022: 2.749.217 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-19	31-Dec-20	31-Dec-21	31-Dec-22	31-Dec-23
Stocuri	A	430.725	434.741	538.922	617.698	622.609
Active curente	B	509.071	520.337	617.094	715.595	695.182
Datorii curente	C	132.918	122.395	262.033	195.353	131.212
Total active	D	901.972	987.889	1.204.412	1.443.362	1.478.319
Total datorii	E	318.031	347.061	487.558	553.742	560.729
Capitaluri proprii	F	583.941	640.828	716.854	889.620	917.590
Total împrumuturi (incl. obligațiuni)	G	197.635	255.836	337.033	387.765	413.634
Împrumuturi, partea pe termen scurt	H	58.822	88.379	186.912	118.910	66.976
Împrumuturi, partea pe termen lung (incl. obligațiuni)	I	138.813	167.457	150.121	268.855	346.658
Numerar și echivalente de numerar	J	45.462	59.022	42.037	55.108	51.293
Datoria netă	K (G-J)	152.173	196.814	294.996	332.657	362.341
Venituri	L	156.681	204.397	137.585	219.199	171.217
Profit net	M	154.484	74.856	78.800	84.767	29.105
EBITDA	N	45.475	34.279	99.907	111.393	56.224
Dobânzi plătite	O	2.508	6.134	6.617	13.631	29.329
Indicatori						
Total împrumuturi / EBITDA	G/N	4,346	7,463	3,373	3,481	7,357
Datoria netă / EBITDA	K/N	3,346	5,742	2,953	2,986	6,445
EBITDA / Dobânzi plătite	N/O	18,132	5,588	15,098	8,172	1,917
Rentabilitatea Activelor (ROA)	M/D	17,13%	7,58%	6,54%	5,87%	1,97%
Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)	M/F	26,46%	11,68%	10,99%	9,53%	3,17%
Levier Financiar (Împrumuturi vs. Capital propriu)	G/F	33,85%	39,92%	47,02%	43,59%	45,08%
Lichiditatea curentă	B/C	3,830	4,251	2,355	3,663	5,298
Lichiditatea imediată	(B-A)/C	0,589	0,699	0,298	0,501	0,553