

IMPACT

Developer & Contractor



RAPORTUL

Consiliului de Administratie

anul **2019**

Cuprins

03	2019 Aspecte principale
04	Grupul Impact pe scurt
05	Portofoliu de proiecte
10	Activitatea Grupului Impact in anul 2019
14	Piata imobiliara rezidentiala
16	Directii strategice
17	Rezultate financiare
19	Consiliul de Administratie si Conducerea Executiva
21	Principalele riscuri si incertitudini
22	Guvernanta Corporativa
24	Impact Developer & Contractor pe piata de capital
26	Reconciliere Activ Net IFRS vs. EPRA
27	Anexe
	27 Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa
	34 Alte informatii
	35 Structura Grupului Impact

2019 ASPECTE PRINCIPALE



Operational

- 352 de locuinte vandute (30.185 mp)
- 263 de precontracte de vanzare-cumparare si rezervari la 31 Dec 2019 ce se vor transforma in vanzari in 2020
- 192 apartamente (14.500 mp) livrate in Greenfield Residence Baneasa (Bucuresti)
- 500 apartamente in curs de dezvoltare, in Luxuria Domenii Residence ("Luxuria"), care vor fi livrate in anul 2020
- Demararea lucrarilor pentru a treia faza a proiectului Luxuria, 130 de apartamente care vor fi livrate in prima jumata a anului 2021
- Obtinerea PUZ pentru dezvoltari viitoare in Greenfield Baneasa (Greenfield IV si Greenfield V) care include si Greenfield Plaza (un centru comercial si de recreere)
- Obtinerea PUZ pentru proiectul rezidential Boreal Plus care va fi dezvoltat in Constanta
- Identificarea unor locatii / terenuri in Bucuresti si in alte orase din tara pentru dezvoltari viitoare
- Implicare activa si sustinuta in evenimente sportive si actiuni de Corporate Social Responsibility ("CSR")

Financiar

Activ net IFRS

584 mLEI

+ 137,2 mLEI (2018: 446,8 mLEI)

Activ net EPRA

839 mLEI

+ 119 mLEI (2018: 720 mLEI)

Vanzari

157 mLEI

+ 56 mLEI (2018: 101 mLEI)

Pre-vanzari si rezervari de apartamente la 31 Dec 2019

146 mLEI

+ 49,9 mLEI (2018: 96,1 mLEI)

GRUPUL IMPACT PE SCURT

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



Extindere
la nivel
national



16
ansambluri
rezidentiale



+ 4.000
de locuinte
construite



+10.000
de locuitori



500.000
mp suprafata
construita



400 mEUR
valoare
proiecte

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare

ANSAMBLUL REZIDENTIAL GREENFIELD BANEASA



Locatie unica

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



Facilitati

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

Viitoare: scoala de stat, gradinita, RATB, centru comercial si de recreere Greenfield Plaza incluzand SPA, piscina, terenuri de sport, restaurant, supermarket, banca



Acces facil

Drumul National DN1 si Soseaua de Centura sunt la doar cateva minute distanta

Statiile de metrou Washington si Paris din Magistrala 6, care va lega reseaua curenta la Aeroportul Otopeni, vor fi situate in apropierea GREENFIELD



Dezvoltare in faze

3 Faze finalizate: Greenfield I, Greenfield II (Ansamblul Salcamilor), Greenfield III (Ansamblul Platanilor)

2 Faze de dezvoltare viitoare: Greenfield IV, Greenfield V

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare

Greenfield I	
Dezvoltare	2007 - 2010
Nr. apartam. & case	680
Nr. parcar	680
Suprafata construita (mp)	59.602
% Vandut	99,3%

Greenfield II (Ansamblul Salcamilor)	
Dezvoltare	2014 - 2016
Nr. apartamente	924
Nr. parcar	1.044
Suprafata construita (mp)	85.076
% Vandut	99,9%

Greenfield III (Ansamblul Platanilor)	
Dezvoltare	2016 - 2019
Nr. apartamente*	944
Nr. parcar	1.162
Suprafata construita (mp)	89.950
% Vandut**	77,5%

Greenfield IV & Greenfield V	
Dezvoltare	2020 - 2026
Nr. apartamente	4.399
Nr. parcar	5.272
Suprafata construita (mp)	401.146
Valoare proiect (mEUR)	460,5

* Ultimele 192 de apartamente au fost finalizate in august 2019

** Inklusiv 42 de precontracte de vanzare-cumparare si rezervari existente la 31 Dec 2019

2.548

locuinte construite

Inklusiv ultimele 192 de apartamente aferente Ansamblului Platanilor, finalizate in august 2019

GREENFIELD
primele 3 Faze
finalizate

2.330

locuinte vandute

Inklusiv cele 42 de precontracte de vanzare-cumparare si rezervari de la 31 Dec 2019

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare

ANSAMBLUL REZIDENTIAL LUXURIA DOMENII



Locatie foarte bine cotata

Sectorul 1, zona de Nord a Bucurestiului

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

Amplasament direct - intre bd. Expozitiei si str. Aviator Popisteanu



Dezvoltare in faze

Proiectul Luxuria Domenii Residence a fost demarat in anul 2018, se va dezvolta pe o suprafata de aproximativ 2,25 ha si va aduce pe piata 630 de apartamente, estimat a se livra dupa cum urmeaza: 232 de apartamente in prima jumatate a anului 2020, 268 de apartamente in a doua jumatate a anului 2020 si 130 de apartamente in prima jumatate a anului 2021.



Reputatia zonei

Viitorul pol al cladirilor de birouri

In functiune – Unicredit, OCPI, Ubisoft, Tiriac Holding, World Trade Center, City Gate, CNC

In dezvoltare – Portland, GTC Offices, sediul nou ING Bank, SAB Romania, Skanska Romania



Acces facil

La 5 minute de statia de metrou 1 Mai

La 2 minute de multiple mijloace de transport in comun

Acces direct catre DN1 Ploiesti DN3/ Piata Victoriei/
Pod Grand - DN2/ Centura – Mogosoia



Solutii tehnologice

Incepand cu anul 2018, Grupul Impact este preocupat din ce in ce mai mult de solutii tehnologice de ultima generatie, care sa aduca valoare adaugata locuintelor pe care le construiesc. Astfel au inceput demersurile pentru implementarea unor solutii de tip Smart Home si Smart City in Luxuria Domenii Residence.



Luxuria Domenii Residence (3 faze)

Dezvoltare	2018 – 2021
Nr. apartamente	630
Nr. parcar	720
Suprafata construita (mp)	66.499
Apartamente pre-vandute din prima faza (232 ap.) la 31 Dec 2019	138
Apartamente pre-vandute din a doua faza (268 ap.) la 31 Dec 2019	83

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare

ANSAMBLUL REZIDENTIAL BOREAL PLUS



Locatie excelenta

Constanta, zona de nord

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



Acces facil

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



Reputatia zonei

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

Magazine de proximitate, de unitati educationale si medicale



Dezvoltare in faze

Dezvoltarea Boreal Plus este planificata in 3 faze. Proiectul este in ultima faza de autorizare si pregatire pentru startul lucrarilor

Se va dezvolta pe o suprafata de peste 4 ha si va aduce pe piata 676 de apartamente, estimat a se livra dupa cum urmeaza: 210 apartamente in anul 2021, 133 apartamente in anul 2022 si 333 apartamente in anul 2023



Dezvoltare in armonie cu natura

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

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

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

Boreal Plus (3 faze, blocuri)

Dezvoltare	2020 – 2023
Nr. apartamente	676
Nr. parcar	810
Suprafata construita (mp)	62.674
Valoare proiect (mEUR)	59

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Proiecte in desfasurare

GREENFIELD BANEASA PLAZA MALL

Facilitati si experiente urbane noi

Greenfield Plaza este un centru comercial si de recreere, proiect complementar al ansamblului rezidential Greenfield Baneasa, care se adreseaza atat rezidentilor cat si publicului larg

Greenfield Plaza va beneficia de o cale de acces separata pentru a nu ingreuna traficul

Smart living

Avand aproape de casa toate facilitatile necesare, rezidentii vor reduce timpul petrecut in trafic catre diferite destinatii, masura ce sprijina solutiile de reducere a poluarii si directia Greenfield de responsabilizare fata de mediu

Vizitatorii din exterior vor fi atrasi de Greenfield Plaza datorita pozitionarii strategice

Wellbeing

Greenfield Plaza va gazdui un spatiu extins pentru wellness si sport, cu o suprafata de 2.700 mp. Piscinile si spa-urile vor deveni noua destinatie de relaxare si ingrijire. Sala de sport este complementara sporturilor practicate in Padurea Baneasa, oferind posibilitatea activitatii fizice indiferent de intemperii sezoniere

Facilitati

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

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



Greenfield Plaza

Dezvoltare	2020 – 2021
Suprafata inchiriabila (mp), din care	5.560
Spatii Wellness (mp)	2.700
Nr. parcare	200
Suprafata teren (ha)	2,5



ACTIVITATEA GRUPULUI IMPACT IN ANUL 2019

Vanzarea de locuinte

In anul 2019, vanzarile au atins un numar de 352 locuinte (apartamente si case), plus parcarile aferente (323 locuri de parcare) si curti pentru apartamentele situate la parter (56 curti in Greenfield Baneasa).

Additional, in anul 2019, au fost vandute 53 de locuri de parcare, din care 27 in ansamblul rezidential Greenfield Baneasa si restul in alte proiecte dezvoltate inainte de anul 2010.

Locuintele vandute in 2019 au totalizat o suprafata de 30.185 mp, cu 37% mai mare decat cea a locuintelor vandute in anul 2018 (232 locuinte, 21.988 mp).

Din totalul locuintelor vandute in Greenfield Baneasa, in 2019, 6 apartamente (714 mp) s-au vandut in Ansamblul Salcamilor si 344 apartamente (28.956 mp) in Ansamblul Platanilor. In 2018, din totalul locuintelor vandute, 46 apartamente (4.843 mp) s-au vandut in Ansamblul Salcamilor si 181 apartamente (16.259 mp) s-au vandut in Ansamblul Platanilor.

Evolutia vanzarilor in anul 2019 comparativ cu 2018 a fost influentata si de mixul de stocuri de apartamente disponibile pentru vanzare (finalizate), respectiv cresterea vanzarilor pentru apartamentele de 1 si 2 camere o data cu finalizarea ultimei faze din Ansamblul Platanilor in august 2019. Acest lucru este reflectat si in structura vanzarilor, apartamentele cu 1 si 2 camere reprezentand 35% din totalul unitatilor vandute in 2019 (16% in 2018).

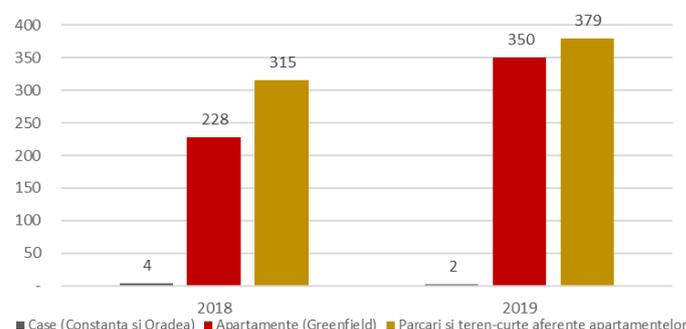
Valoarea medie a unei tranzactii a ramas relativ constanta fiind de 93.255 EUR in 2019 si de 93.609 EUR in 2018, in timp ce volumul vanzarilor a crescut cu aproximativ 52%, de la 232 unitati in 2018 la 352 unitati in 2019.

Drumul de acces Vadul Moldovei a fost redeschis in noiembrie 2018. Pentru a sustine redeschiderea drumului, in anul 2018, Impact Developer & Contractor a donat un teren de 6.000 mp catre Municipiului Bucuresti in vederea acordarii in compensare catre Romsilva S.A.

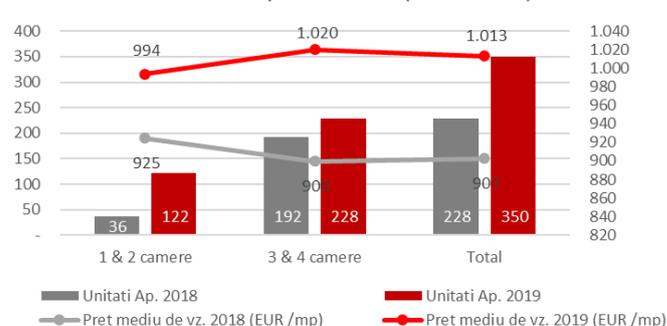
Veniturile inregistrate in 2019 includ vanzarea a 70 de apartamente din Greenfield catre Primaria Municipiului Bucuresti, in urma participarii Impact Developer & Contractor la licitatie publica initiata de PMB in 2018 in vederea achizitionarii unor locuinte pentru personalul medical din institutiile aflate in subordinea Administratiei Spitalelor si Serviciilor Medicale Bucuresti.



Vanzari de locuinte (pachet) - unitati



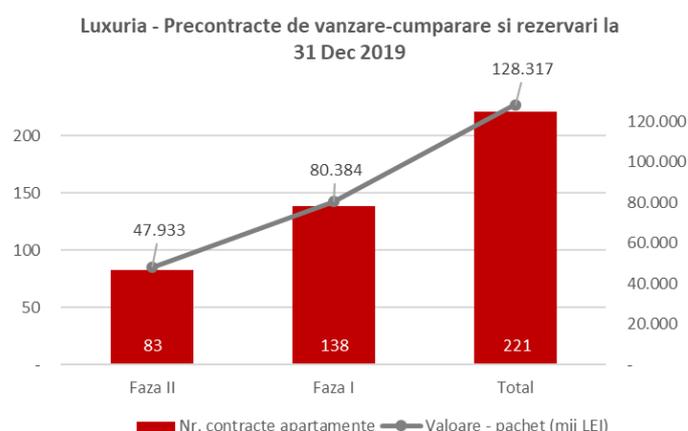
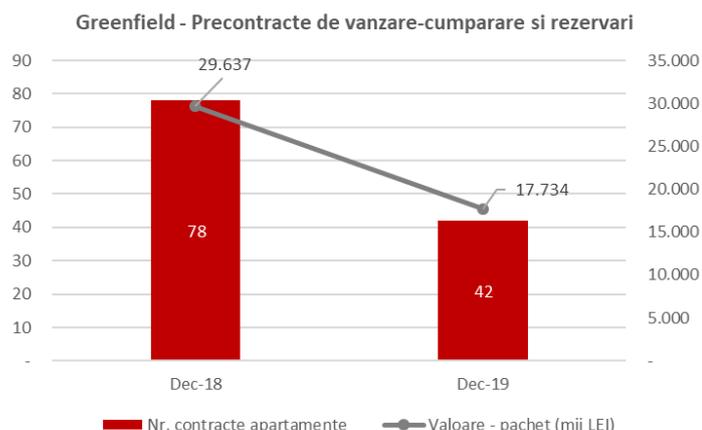
Vanzari apartamente (Greenfield)



Nota: Pretul mediu de vanzare a fost calculat luand in considerare suprafata construita aferenta apartamentelor vandute.

ACTIVITATEA GRUPULUI IMPACT 2019

Vanzarea de locuinte



Pe langa cele 352 contracte de vanzare-cumparare, a caror valoare este reflectata in venituri, la 31 Dec 2019 erau semnate precontracte de vanzare-cumparare si rezervari pentru 263 de apartamente din Greenfield si Luxuria cu o valoare de 146 mLEI, care se vor transforma in venituri in anul 2020.

Inchirierea de locuinte si vanzarea de terenuri

Grupul Impact va completa modelul construire pentru vanzare cu un model construire pentru inchiriere incepand cu anul 2020, atat pentru Greenfield Baneasa cat si pentru Luxuria.

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

In decembrie 2019, Impact Developer & Contractor a incheiat un contract de vanzare pentru un lot de teren de 1,68 ha situat in Constanta (aproximativ 15,3 mLEI) cu anumite conditii pe care Impact Developer & Contractor trebuie sa le indeplineasca pana in trimestrul IV al anului 2020. Astfel, tranzactia nu este reflectata in veniturile anului 2019.

Portofoliul de terenuri la 31 Dec 2019

Locatie	Oras	Suprafata (ha)	IFRS val. contabila (mRON)	IFRS val. contabila (mEUR)	Valoare EPRA (mRON)	Valoare EPRA (mEUR)
Greenfield Baneasa	Bucuresti	33,3	259,5	54,3	301,1	63,0
Luxuria Domenii	Bucuresti (Blv. Expozitiei)	0,6	12,4	2,6	36,3	7,6
Bd. Timisoarei - Bd. Ghencea	Bucuresti	25,9	94,2	19,7	94,2	19,7
Barbu Vacarescu	Bucuresti	2,6	116,1	24,3	116,1	24,3
Zenit, Neptun, Boreal	Constanta	10,2	17,2	3,6	41,1	8,6
Altele	Bucuresti, Oradea	3,8	2,4	0,5	2,4	0,5
Total		76,4	501,8	105,0	591,2	123,7

Valoarea EPRA considerata pentru terenuri reprezinta valoarea de piata la 31 Dec 2019 conform reevaluarilor realizate de Colliers Valuation and Advisory, cu exceptia terenurilor din Greenfield Baneasa si Luxuria Domenii unde a fost folosita valoarea de investitie.

Valoarea de investitie pentru Greenfield Baneasa de 190 EUR/mp (valoarea de piata - 176 EUR/mp) a fost determinata de Colliers la 31 Dec 2019 prin utilizarea metodei veniturilor (valoarea reziduala) pentru 6 faze noi ale cartierului Greenfield a caror dezvoltare va incepe in 2020.

ACTIVITATEA GRUPULUI IMPACT 2019

Livrare apartamente

Activitatea Grupului Impact in 2019 a fost dominata de dezvoltarea a doua proiecte rezidentiale in Bucuresti, si anume Greenfield Residence Baneasa si Luxuria Domenii Residence.

Greenfield Baneasa: In cursul anului 2019 au fost finalizate lucrarile la 6 blocuri reprezentand ultima faza din Ansamblul Platanilor (192 de apartamente cu 1, 2 si 3 camere, aproximativ 14.500 mp construiti).

Luxuria Domenii: In cursul anului 2019 a fost continuata constructia pentru primele doua faze ale proiectului, estimandu-se livrarea apartamentelor dupa cum urmeza: 232 de apartamente in prima jumatate a anului 2020, 268 de apartamente in a doua jumatate a anului 2020. De asemenea, a fost demarata si cea de-a treia faza a proiectului, 130 de apartamente care se vor livra in prima jumatate a anului 2021.

Alte aspecte legate de dezvoltare

Obtinerea PUZ-ului pentru dezvoltarile viitoare din Greenfield Baneasa (Greenfield IV si Greenfield V), inclusiv pentru centrul comercial si de recreere Greenfield Plaza. Greenfield IV si Greenfield V vor aduce pe piata 4.399 de apartamente si vor fi dezvoltate in perioada 2020 – 2026. Pentru primele 6 faze (inclusiv Greenfield Plaza) constructia va incepe in anul 2020.

Obtinerea PUZ pentru proiectele rezidentiale care vor fi dezvoltate in Constanta, proiectul Boreal Plus, care va aduce pe piata 676 de apartamente. Proiectul Boreal Plus va fi dezvoltat in trei faze in perioada 2020 – 2023.

Surse de finantare

- Autofinantare din vanzarea si pre-vanzarea locuintelor;
- Finantare bancara si din emisiuni de obligatiuni;
- In 2019, Grupul Impact prin subsidiara sa Bergamot Development, a obtinut o finantare de aproximativ 20,7 mil. EUR de la UniCredit Bank pentru finantarea celei de-a doua faze a proiectului Luxuria Domenii Residence (268 apartamente).

Tehnologii noi

Incepand cu anul 2018, Grupul Impact este preocupat din ce in ce mai mult de solutii tehnologice de ultima generatie, care aduc valoare adaugata locuintelor pe care le construiesc. Astfel a inceput demersurile pentru implementarea unor solutii de tip Smart Home si Smart City in Luxuria Domenii Residence.

CSR si evenimente sportive

In anul 2019 Grupul Impact, in calitate de partener, sponsor sau organizator, s-a implicat activ si sustinut in evenimente sportive si actiuni de CSR. Astfel am participat, sustinut, initiat sau organizat:

- Greenfield a fost sponsor principal al Baneasa Forest Run, care a ajuns la a IV-a editie si s-a bucurat de prezenta a 1.500 de oameni, a sustinut Baneasa Race si a lansat o competitie sportiva de duathlon, impreuna cu Road Grand Tour;
- Actiuni de intretinere si ecologizare in zona Padurii Baneasa, plantand impreuna cu comunitatea Greenfield 1.000 de stejari. A organizat cluburi de Birdwatching pentru micii rezidenti pentru a ii ajuta sa descopere si sa invete sa protejeze padurea;
- In luna octombrie 2019, Greenfield a dat startul unui eveniment – manifest de plogging: Clean and Run, cea mai mare initiativa de Alergare si Curatare a Padurii Baneasa.



ACTIVITATEA GRUPULUI IMPACT 2019

Aspecte juridice

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

Litigii cu Consiliul Local Cluj ("CLC")

Impact Developer & Contractor si Clearline Development & Management (una dintre subsidiarele sale) sunt in litigii, in calitate de reclamanti, cu Consiliul Local Cluj.

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

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

Astfel, la 31 Dec 2019, erau in curs doua procese cu Consiliul Local Cluj, dupa cum urmeaza:

- Pe rolul Tribunalului Comercial Cluj a fost inregistrat dosarul 79/1285/2012 in baza caruia Impact Developer & Contractor solicita rezilierea contractului-cadru nr. 55423/04.07.2007 incheiat intre CLC si Impact Developer & Contractor. In plus, Impact Developer & Contractor solicita despagubiri evaluate provizoriu la suma de 4.008 mii LEI si respectiv dobanzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului pana la achitarea efectiva a sumelor.
- Pe rolul Tribunalului Comercial Arges a fost inregistrat dosarul 1032/1259/2012 in baza caruia subsidiara Impact Developer & Contractor, Clearline Development and Management SRL, solicita CLC la plata de despagubiri estimate provizoriu la suma de 17.053 mii LEI si dobanzi aferente acestora, calculate de la data producerii prejudiciului pana la data formularii cererii de chemare in judecata, in suma estimata de 500 mii LEI.

Litigiu legat de terenul situat in Bd. Barbu Vacarescu

Impact Developer & Contractor a intentat un proces impotriva Cefin Real Estate Dezvoltare BV ("Cefin") pentru iesirea din indiviziune pentru terenul pe care il detine Impact Developer & Contractor in Bd. Barbu Vacarescu. Impact Developer & Contractor si Cefin detin in coproprietate un teren de aproximativ 10,5 ha, din care 2,6 ha detinute de Impact Developer & Contractor si restul detinute de Cefin. In dosar a fost incuvinzata proba cu expertiza topografica si geotehnica la solicitarea Cefin. Urmatorul termen este in data de 16 aprilie 2020.

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

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

Dosarul 5737/3/2018 are ca obiect actiune in constatare, in contradictoriu cu Statul Roman si Primaria Municipiului Bucuresti, in vederea constatarii existentei dreptului de proprietate avand ca obiect terenul in suprafata de aproximativ 25,9 ha situat in Municipiul Bucuresti, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, sectorul 6. Tribunalul Bucuresti s-a pronuntat la data de 22.11.2019 si a constatat ca Impact Developer & Contractor are drept de proprietate asupra terenului. In data de 10.02.2020, Tribunalul Bucuresti a comunicat partilor implicate decizia care motiveaza sentinta. Decizia Tribunalului Bucuresti poate fi atacata cu recurs in termen de 30 de zile de la comunicare, care este inaintata Tribunalului Bucuresti - Sectia a IV-a civila. In 28.02.2020, statul roman prin Ministerul Finantelor Publice si Primaria Bucuresti a atacat sentinta.

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

PIATA IMOBILIARA REZIDENTIALA

2019 cel mai bun an din istoria pietei, cu un record de livrari post – Revolutie

La nivel national, in 2019 dezvoltatorii au livrat in premiera mai multe locuinte noi decat in 2008, anul care detinea recordul.

Potrivit INS, 2019 a fost in Bucuresti al noualea an consecutiv de crestere a livrarilor de locuinte noi, in timp ce la nivel national a fost al saselea an la rand cand dezvoltatorii au construit tot mai multe case si apartamente. Cresterea numarului dezvoltatorilor, apetitul tot mai mare pentru locuinte noi si avansul salarial au dus piata imobiliara locala in premiera peste pragul de 67.255 de unitati.

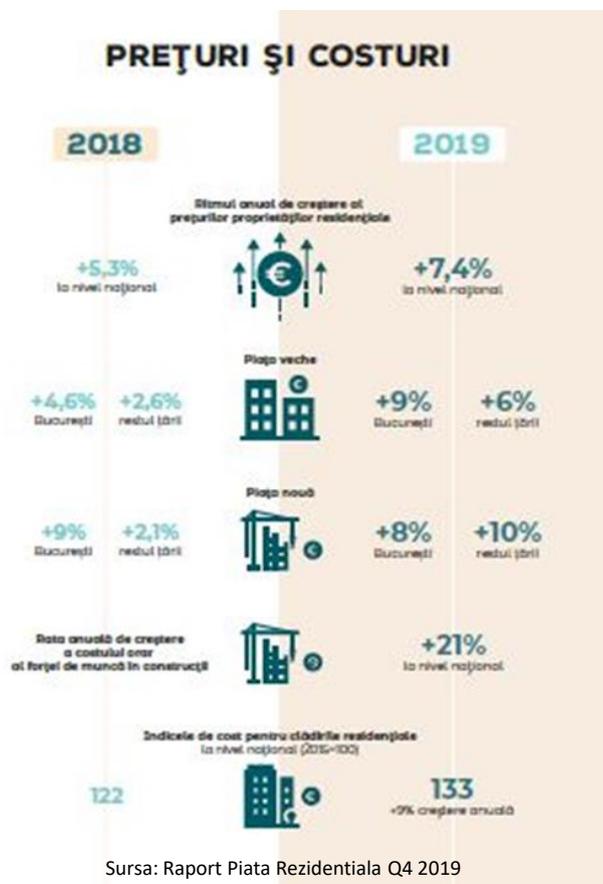
PIATA REZIDENTIALA IN GENERAL

Conform raportului “Piata imobiliara rezidentiala – Trimestrul IV 2019” realizat de analizeimobiliare.ro preturile cerute au crescut cu 7,4% in 2019 comparativ cu 5,3% in 2018. Dupa o evolutie moderata la inceputul anului, ritmul de crestere anual al preturilor solicitate pentru proprietatile rezidentiale a accelerat in a doua parte a anului, ajungand in ultimul trimestru la 7,4%. Avansul anual in 2019 a fost mai mare decat cel inregistrat in 2018, cand proprietatile rezidentiale s-au apreciat cu 5,3%.

In ceea ce priveste preturile de tranzactionare a locuintelor la nivel national, cele mai recente date publicate de Institutul National de Statistica (INS) releva, pentru al treilea trimestru din 2019, o crestere anuala de 3,9%, in timp ce media europeana a fost de 4,1%.

Cererea mare de locuinte, raportata la oferta deficitara si cresterea costurilor de constructie (materiale, forta de munca, etc.) au fost principalii factori de crestere a preturilor in 2019.

Astfel, conform datelor furnizate de analizeimobiliare.ro, pe piata locuintelor vechi, oferta in ultimul trimestru din 2019 a scazut cu 18% fata de anul anterior, si cu 58% din 2014. In ultimul trimestru al anului trecut s-au inregistrat 157.000 de cumparatori activi in cele sase orase mari, o crestere anuala de 25%, o dublare in ultimii 5 ani.



PIATA IMOBILIARA REZIDENTIALA

Conform datelor furnizate de analizeimobiliare.ro, desi cererea de locuinte este in continuare mare, in 2019 perioada de vanzare a crescut in marile orase pentru apartamente la 93 de zile, de la 67 in 2018, iar pentru case, perioada a crescut la 193 de la 147 de zile.

Chiar daca 2019 a fost cel mai bun an din punct de vedere al livrarilor de locuinte de la inceputul crizei, totusi oferta de locuinte noi ramane insuficienta si nu reuseste sa acopere scaderea inregistrata pe piata veche. Tranzactiile depind de fluxul proprietatilor rezidentiale scoase la vanzare, motiv pentru care anul trecut s-au vandut la nivel national 540.000 de imobile, cu 4,1% mai putine decat in 2018.

In continuare majoritatea tranzactiilor se concentreaza in cateva judete, astfel ca si in 2019 peste 50% dintre tranzactiile inregistrate la nivel national s-au facut in doar 6 judete: Bucuresti, Ilfov, Cluj, Timis, Brasov, Constanta. Si din punct de vedere al evolutiilor preturilor, acestea difera de la un judet la altul. Astfel s-au inregistrat cresteri importante in Bucuresti + 21%, Ilfov + 17% si scaderi semnificative in Constanta – 28% si Iasi – 29%.

PIATA IMOBILIARA REZIDENTIALA

EVOLUTIA PRETURILOR IN 2019

Ritmul anual de crestere atins in T4 2019 de 7,4%, a fost cel mai mare din ultimii doi ani. Cu toate acestea avansul de la finele lui 2019 se situeaza considerabil sub cel valabil, spre exemplu, in ultimul trimestru din 2017, anume 9,1%. Din a doua jumatate a lui 2014, cand piata rezidentiala autohtona a revenit pe un trend ascendent, cea mai mare diferenta anuala a preturilor a fost atinsa in T3 2016 (respectiv 13,4%).



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

Evoluția prețurilor în marile orașe - apartamente de vânzare



Trendul puternic pozitiv inregistrat in ultimul trimestru al anului 2019 a generat un optimism notabil pentru evolutia pietei de rezidential in anul 2020, in absenta unor distorsiuni macroeconomice majore, nespecifice sectorului de real estate. La finalul anului 2019 majoritatea previziunilor indicau o tendinta de crestere sustinuta a preturilor si a numarului de tranzactii in anul 2020, in special in marile orase ale tarii.

DIRECTII STRATEGICE



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

- Implicarea in activitati si evenimente care promoveaza sportul in aer liber, in actiuni de responsabilitate sociala corporatista, de protejare a naturii si a mediului inconjurator
- Implementarea unor solutii de tip Smart Home si Smart City
- Standardizarea produselor prin utilizarea unor materiale si tehnologii de ultima generatie
- Optimizarea costurilor de functionare si administrare pentru cartierul rezidential Greenfield
- Maximizarea valorii si lichidizarea portofoliului de terenuri din Oradea si Constanta, pentru care nu sunt planificate dezvoltari viitoare



Obiective strategice	Progres 2019	Plan 2020
Greenfield Residence Baneasa	<ul style="list-style-type: none"> • 192 apartamente livrate • Obtinere PUZ pentru faza IV si a V-a de dezvoltare, inclusiv Greenfield Plaza 	<ul style="list-style-type: none"> • Obtinerea autorizatiilor de constructie • Demararea constructiilor pentru faza IV • Demararea constructiilor pentru Greenfield Plaza
Luxuria Domenii Residence	<ul style="list-style-type: none"> • Continuarea constructiilor pentru primele doua faze (din trei) ale proiectului • Demararea celei de-a treia faze 	<ul style="list-style-type: none"> • Finalizare constructii pentru primele doua faze • Continuarea constructiilor pentru a treia faza a proiectului
Atragere finantari pentru dezvoltare	<ul style="list-style-type: none"> • Obtinerea finantarii pentru a doua faza a proiectului Luxuria • Analizarea optiunilor pentru finantarea Greenfield (faza IV) si Luxuria (faza III) 	<ul style="list-style-type: none"> • Obtinerea finantarii pentru a treia faza din proiectul Luxuria • Obtinerea finantarii pentru etapele ce vor fi demarate in Greenfield (faza IV)
Alte proiecte si locatii noi pentru dezvoltare	<ul style="list-style-type: none"> • Obtinere PUZ pentru proiectul Boreal Plus din Constanta • Prospectare piata pentru terenuri in Bucuresti si in tara 	<ul style="list-style-type: none"> • Demararea lucrarilor pentru prima faza a proiectului Boreal Plus din Constanta • Achizitia unor terenuri pentru dezvoltari in Bucuresti si in alte orase din tara

REZULTATE FINANCIARE

Performanta financiara

mii LEI	2019	2018	Var. %
Venituri din vanzare de proprietati imobiliare	156.681	101.534	54%
Valoare contabila a proprietatilor imobiliare vandute	(83.904)	(61.484)	36%
Profitul brut	72.777	40.050	82%
Cheltuieli/venituri operationale, net	(27.302)	(22.316)	22%
Cheltuieli cu deprecierea si amortizarea	(927)	(895)	4%
Castiguri/pierderi nerealizate din investitii imobiliare	144.559	23.394	518%
Profit operational ajustat inainte de cheltuieli exceptionale si deprecierea activelor pe termen lung	189.107	40.233	370%
Deprecierea altor active pe termen lung	192	(2.207)	(109%)
Alte cheltuieli/venituri exceptionale	-	(3.676)	(100%)
Profit din activitatea operationala	189.299	34.350	451%
Costurile finantarii, net	(5.922)	(5.943)	(0%)
Profitul inainte de impozitare	183.377	28.407	546%
Cheltuiala cu impozitul pe profit	(28.893)	(7.579)	281%
Profitul net al perioadei	154.484	20.828	642%

Sursa: Situatiile financiare IFRS auditate la 31 decembrie 2019

Veniturile din vanzari au crescut cu 54% in 2019 comparativ cu 2018, ca urmare a cresterii volumului de locuinte vandute si a pretului de vanzare.

In vanzarile inregistrate in 2019 s-a schimbat mixul de apartamente, conform cu stocurile disponibile, crescand ponderea apartamentelor cu 1 si 2 camere ca si unitati vandute comparativ cu 2018. Stocul de apartamente de 1-2 camera a fost completat in trimestrul III din 2019, cand au fost livrate apartamentele aferente ultimei etape din Ansamblul Platanilor (Greenfield).

La 31 Dec 2019, in plus fata de contractele de vanzare-cumparare inregistrate, mai erau incheiate precontracte de vanzare-cumparare si rezervari in valoare de 146 mLEI pentru apartamente si aproximativ 15,3 mLEI pentru un lot de teren din Constanta, care se vor reflecta in veniturile anului 2020.

Fluxuri de numerar

mii LEI	2019	2018	Var. %
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	30.740	47.474	(35%)
Numerar net din activitati de exploatare	1.826	(879)	n.a.
Numerar net utilizat in activitati de investitii	(15.437)	(1.082)	1327%
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	28.333	(14.773)	n.a.
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	45.462	30.740	48%

Sursa: Situatiile financiare IFRS auditate la 31 decembrie 2019

In cursul anului 2019, Grupul Impact a avut un flux financiar intens: s-au inregistrat intrari semnificative din vanzarea de imobile din Greenfield, plata dobanzilor scadente pentru emisiunea de obligatiuni, rambursari si trageri de imprumuturi, plati aferente investitiilor pentru finalizarea Ansamblului Platanilor din Greenfield Baneasa precum si continuarea dezvoltarii proiectului Luxuria.

REZULTATE FINANCIARE

Pozitia financiara

mii LEI	31-Dec-19	31-Dec-18	Var. %
Active imobilizate, din care	392.901	225.241	74%
Investitii imobiliare	384.223	217.113	77%
Imobilizari corporale	8.535	6.855	25%
Active circulante, din care	509.071	422.310	21%
Stocuri	430.725	365.753	18%
Numerar si echivalente de numerar	45.462	30.740	48%
Total active	901.972	647.551	39%
Datorii, din care	318.031	200.743	58%
Imprumuturi bancare si obligatiuni	197.635	148.994	33%
Capitaluri proprii	583.941	446.808	31%
Total datorii si capitaluri proprii	901.972	647.551	39%

Sursa: Situatiile financiare IFRS auditate la 31 decembrie 2019

In 2019 nu au fost modificari importante in portofoliul de terenuri al Grupului Impact fata de 31 Dec 2018, cu exceptia achizitiei unor loturi de teren in Greenfield Baneasa (aproximativ 3,53 ha in total) si reclasificarea unor terenuri ca stocuri / investitii imobiliare. De asemenea, Grupul Impact a inregistrat aprecierea valorii de piata a terenurilor din investitii imobiliare (inclusiv terenurile enumerate mai jos la 31 Dec 2019) pe baza reevaluarilor facute de Colliers Valuation and Advisory SRL.

Reclasificarile de terenuri sunt urmatoarele:

- 2,6 ha localizate in Bucuresti – Bd. Barbu Vacarescu au fost reclasificate din stocuri in investitii imobiliare
- aproximativ 15,56 ha localizate Bucuresti – Bd. Timisoarei – Bd. Ghencea au fost reclasificate din stocuri in investitii imobiliare
- aproximativ 101,2 ha din Greenfield Baneasa au fost reclasificate din investitii imobiliare in stocuri

Castigul din reevaluare aferent terenurilor transferate din stocuri in investitii imobiliare, masurate anterior la cost, reprezinta 56% din castigurile totale din reevaluarea investitiile imobiliare inregistrate in 2019.

Variatia stocurilor la 31 Dec 2019 fata de 31 Dec 2018 reflecta si reducerea stocurilor ca urmare a vanzarii apartamentelor din Greenfield si cresterea aferenta capitalizarilor pentru proiectul Luxuria.

Variatia datoriilor de 58% la 31 Dec 2019 fata de 31 Dec 2018 este influentata in principal de cresterea imprumuturilor bancare prin utilizarea finantarii de la UniCredit Bank, cresterea datoriilor curente si cresterea datoriei cu impozitul amanat.

La 31 Dec 2019, imprumuturi din obligatiuni erau de aproximativ 116 mLEI (31 Dec 2018: 114 mLEI) si sunt scadente in 2021 si 2022 (Credit Value Investment si BVB).

In 2019, Grupul Impact a contractat o linie de finantare a activitatii curente de 19,7 mLEI de la Libra Internet Bank (cu scadenta finala 17 iulie 2020, rambursata la 31 Dec 2019) si un credit de investitii de la UniCredit Bank pentru finantarea a 65% din a doua faza a proiectului Luxuria (20,7 mEUR). De asemenea, a utilizat creditul de investitii contractat de la UniCredit Bank pentru finantarea primei faze a proiectului Luxuria, pe masura ce au fost facute platile pentru lucrarile de constructie.

In decembrie 2019, Impact Developer & Contractor a incheiat un contract de vanzare pentru un lot de teren de 1,68 ha situat in Constanta (aproximativ 15,3 mLEI) cu anumite conditii pe care Impact Developer & Contractor trebuie sa le indeplineasca pana in trimestrul IV al anului 2020. Astfel, tranzactia nu este reflectata in veniturile anului 2019 ci este inregistrata ca venit amanat la 31 Dec 2019. In decembrie 2019, Impact Developer & Contractor a incasat 9,15 mLEI.

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE SI CONDUCEREA EXECUTIVA

Consiliul de Administratie

Consiliul de Administratie reprezinta organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative pentru societatea Impact Developer & Contractor in ansamblul ei, din cauza implicatiilor la nivel strategic, financiar sau de reputatie ale acestora. Consiliul de Administratie deleaga competentele de conducere a societatii Impact Developer & Contractor, in conditiile si limitele prevazute de lege si de Actul constitutiv.

Consiliul de Administratie indeplineste toate actele necesare si utile pentru realizarea obiectului de activitate al societatii Impact Developer & Contractor, cu exceptia celor care sunt prevazute de lege in competenta Adunarii Generale a Actionarilor si a celor delegate directorului general.

Consiliul de Administratie este structurat astfel incat permite indeplinirea indatoririlor cu diligena. Consiliul de Administratie se intruneste cu regularitate pentru a asigura indeplinirea sarcinilor sale in mod eficient. Exista o impartire clara a responsabilitatilor intre Consiliul de Administratie si conducerea executiva.

Consiliul de Administratie este format din 5 membri:

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



In Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor din data de 24 aprilie 2019 s-a aprobat alegerea unui membru al Consiliului de Administratie al Impact Developer & Contractor, si anume societatea INTREPID GEM SRL, prin persoana fizica reprezentant permanent al persoanei juridice, domnul Vaduva Petru Ion cu un mandat incepand din data de 24 aprilie 2019 pana la 27 aprilie 2021.

Acesta l-a inlocuit pe domnul Gabriel Vasile care a demisionat pe 4 ianuarie 2019, revocarea lui aprobandu-se in Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor din data de 24 aprilie 2019.

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE SI CONDUCEREA EXECUTIVA

Conducerea Executiva

In data de 19 ianuarie 2018, Consiliul de Administratie al Impact Developer & Contractor a hotarat sa il desemneze pe dl Bogdan Oslobeanu in calitate de Director General al Impact Developer & Contractor pe o perioada de patru ani, incepand cu 1 martie 2018 pana la 28 februarie 2022. Acesta l-a inlocuit pe dl Bartosz Puzdrowski care a solicitat Impact Developer & Contractor sa rezilieze mandatul din motive personale cu data de 1 martie 2018.

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

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

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

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



PRINCIPALELE RISCURI SI INCERTITUDINI CARE POT AFECTA ACTIVITATEA GRUPULUI IMPACT

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

GUVERNANTA CORPORATIVA

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

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

Elementele de guvernanta corporativa sunt implementate in cadrul Impact Developer & Contractor, conform Codului de Guvernanta Corporativa adoptat de Consiliul Bursei de Valori Ianuarie 2016.

Impact Developer & Contractor a depus si va depune eforturile profesionale, legale si administrative necesare pentru a asigura alinierea la prevederile Codului de Guvernanta Corporativa si prezentarea transparenta a acestor rezultate.

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

vot prin corespondenta, proiectele de hotarari.

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

Informatiile privind guvernanta corporativa sunt raportate in mod periodic, prin intermediul declaratiei de guvernanta corporativa din cadrul raportului anual si actualizate in permanenta prin intermediul rapoartelor curente si paginii proprii de internet.

De-a lungul anilor, Impact Developer & Contractor s-a conformat cu prevederile Codului de Guvernanta Corporativa si in prezent face demersuri pentru a se conforma si cu prevederile noului Cod de Guvernanta Corporativa.

Consiliul de Administratie s-a intrunit de 45 de ori in cursul anului 2019.



Membrii independenti ai Consiliului de Administratie

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

GUVERNANTA CORPORATIVA

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

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

Controlul Intern al Grupului Impact este realizat:

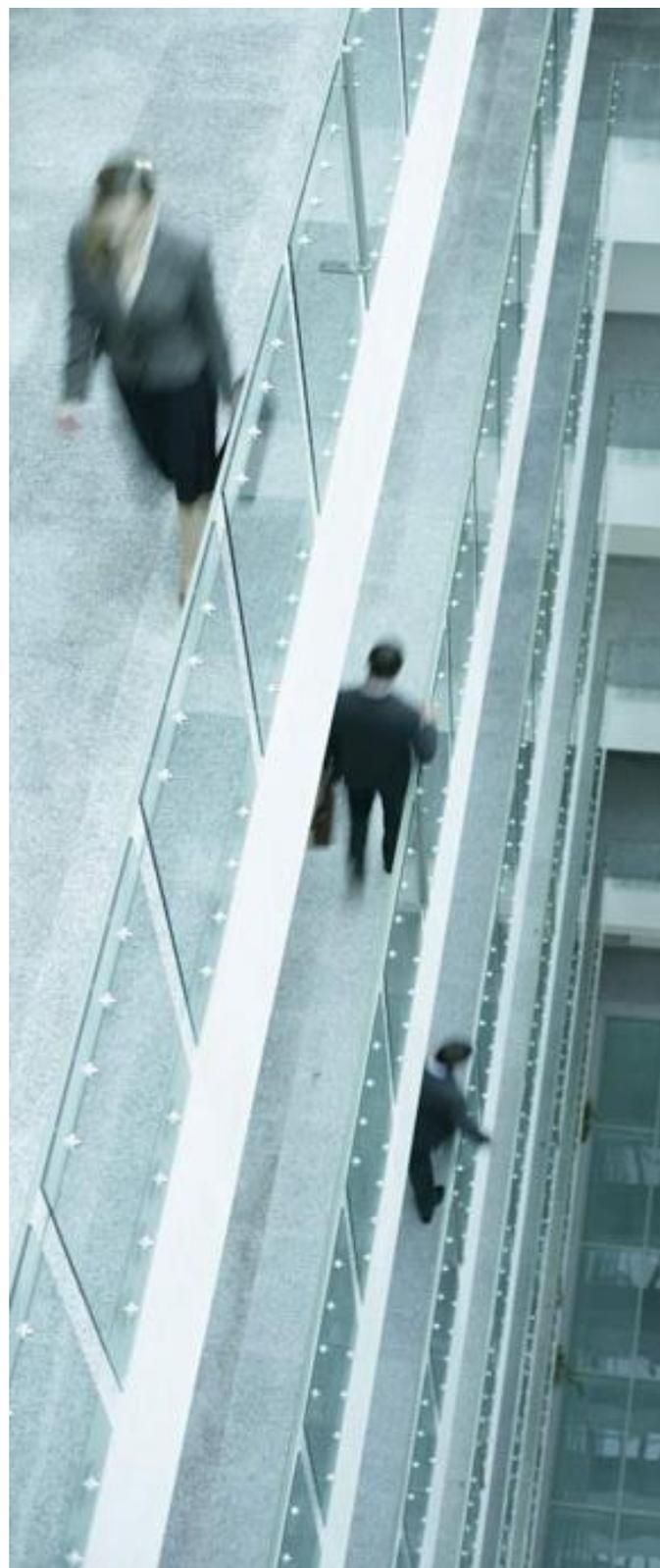
- prin intermediul Departamentului de Achizitii: contractele se semneaza de catre Departamentul Juridic, Director de Achizitii, Director Financiar si Directorul General;
- prin verificarea contractelor de vanzare de catre Departamentul Juridic si Departamentul Financiar; contractele sunt semnate de catre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

Auditorul Grupului Impact

Deloitte Audit S.R.L. a fost desemnat, prin hotararea Adunarii Generale a Actionarilor din data de 24 aprilie 2019, sa auditeze situatiile financiare pentru anul 2019, intocmite sub responsabilitatea managementului Impact Developer & Contractor, in conformitate cu standardele internationale – IFRS (inclusiv situatiile financiare consolidate). Raspunderea auditorului fata de Impact Developer & Contractor si Adunarea Generala a Actionarilor este stabilita si limitata conform legii si prin contractul incheiat cu acesta.

Presedintele Consiliului de Administratie

Iuliana Mihaela Urda



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR PE PIATA DE CAPITAL

Impact Developer & Contractor este listata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996. Incepand cu anul 2006, actiunile sale, in prezent in numar de 274.443.532, sunt cotate la categoria I a BVB, iar din ianuarie 2015 actiunile Impact Developer & Contractor se tranzactioneaza la categoria Premium, in conformitate cu noua segmentare a BVB. Nu exista restrictii la transferul de valori mobiliare, nu exista restrictii la drepturile de vot, nu exista detinatori de valori mobiliare cu drepturi speciale de control.

Actiuni detinute de membrii Consiliului de Administratie la data de 31 Dec 2019

- Dna. Urda Iuliana-Mihaela detine 0,01% din actiunile Impact Developer & Contractor, respectiv un numar de 28.500 de actiuni
- Intrepid Gem SRL (DI. Petru Vaduva) nu detine actiuni Impact Developer & Contractor la data de 31 Dec 2019
- Dna. Scarlat Ruxandra-Alina detine 0,01% din actiunile Impact Developer & Contractor, respectiv un numar de 28.500 de actiuni
- DI. Daniel Pandele detine 1,27% din actiunile Impact Developer & Contractor (0,01% ca si persoana fizica, 1,26% prin societatea Danielis Star Company), respectiv un numar total de 3.498.708 actiuni
- DI. Beze Laviniu-Dumitru detine 0,84% din actiunile Impact Developer & Contractor (0,25% ca si persoana fizica, 0,59% prin societatea Beze Business Consulting), respectiv un numar total de 2.316.072 actiuni

Situatia actiunilor rascumparate la 31 Dec 2019

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

- Total actiuni rascumparate: 10.229.606 actiuni
- Actiuni rascumparate in 2019: 7.723.793 actiuni
- Actiuni ramase de rascumparat la 31 Dec 2019: 6.770.394 actiuni
- Un numar de 3.423.042 din actiunile rascumparate (3.423 mii LEI) au fost anulate, si in consecinta redus capitalul social al Impact Developer & Contractor de la 277.866.574 LEI la 274.443.532 LEI
- Actiunile rascumparate si neutilizate pana la data de 31 Dec 2019 vor fi utilizate partial pentru alocare catre angajati (inclusiv administratorii si directorii Impact Developer & Contractor) si partial in scopul anularii lor si, in consecinta, capitalul social al Impact Developer & Contractor va fi redus corespunzator

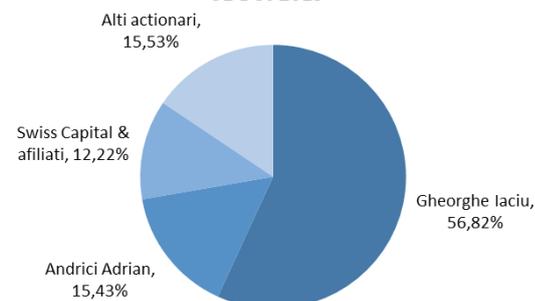
Evolutie pret actiune
Impact Developer & Contractor ("IMP")
Ian 2017 – Dec 2019



Evolutie Indice BET
Ian 2017 – Dec 2019



Structura actionariat Impact Developer & Contractor la
31 Dec 2019



Conform situatiei raportate de catre Depozitarul Central, la data de 31 Dec 2019, 84,35% din actiuni erau detinute de persoane fizice si 15,65% din actiuni erau detinute de persoane juridice.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR PE PIATA DE CAPITAL

Dividende acordate in ultimii 3 ani

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



Activul Net Contabil conform situatiilor financiare consolidate IFRS si EPRA

INDICATORI	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19
Pret pe actiune (LEI)	1,05	0,99	1,49
Nr. de actiuni (Impact Developer & Contractor)	277.866.574	277.866.574	274.443.532
Capitalizare bursiera (LEI)	291.759.903	275.087.908	408.920.863
IFRS (consolidat)			
Profit net (LEI)	51.098.000	20.828.000	154.484.000
Activ net contabil ("NAV")	427.450.000	446.807.255	583.941.000
Castigul pe actiune (LEI)	0,18	0,07	0,56
NAV/Actiune (LEI)	1,54	1,61	2,13
EPRA* (consolidat)			
Activ net contabil ("NAV")	599.972.909	720.021.200	839.419.797
NAV/Actiune (LEI)	2,16	2,59	3,06

*European Public Real Estate Association

RECONCILIERE ACTIV NET IFRS vs. EPRA

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

LEI	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19
Activ Net Contabil conform situatiilor financiare IFRS	427.450.000	446.807.255	583.941.000
Include:			
i) Reevaluarea prop. imobiliare dezvoltate pentru vanzare	77.743.519	32.208.675	39.796.419
ii) Reevaluarea terenurilor si lucrarilor in curs incluse in stocuri	68.574.389	203.296.632	148.565.856
iii) Reevaluarea terenurilor incluse in mijloace fixe / investitii imobiliare	-	7.760.639	21.146.521
Exclude:			
iv) Impozit amanat	26.205.000	29.948.000	45.970.000
Activ Net Contabil conform EPRA	599.972.909	720.021.200	839.419.797

i) Reevaluarea proprietatilor imobiliare dezvoltate pentru vanzare.

Stocurile de produse finite (apartamente) au fost reevaluate la valoarea de piata la 31 Dec 2019 de Colliers Valuation and Advisory. Cresterea / diferenta dintre valoarea de piata rezultata in urma reevaluarii si valoarea contabila (cea mai mica valoare dintre cost si valoarea realizabila neta) a fost inclusa in valoarea Activului Net Contabil conform EPRA.

ii) & iii) Reevaluarea terenurilor si lucrarilor in curs incluse in stocuri si a terenurilor incluse in mijloace fixe / investitii imobiliare

Terenurile (atat cele incluse in investitii imobiliare cat si cele incluse in stocuri si mijloace fixe) si lucrarile in curs pentru Luxuria au fost reevaluate la 31 Dec 2019 de Colliers Valuation and Advisory. Ajustarea a fost facuta pentru a reflecta valoarea de piata a terenurile incluse in stocuri si mijloace fixe, cu exceptia terenurilor aferente proiectului Greenfield Baneasa si a terenurilor & lucrarilor in curs aferente proiectului Luxuria la 31 Dec 2019 care sunt reflectate la valoarea de investitie.

Valoarea de investitie pentru Greenfield Baneasa de 190 EUR/mp (valoarea de piata - 176 EUR/mp) a fost determinata de Colliers la 31 Dec 2019 prin utilizarea metodei veniturilor pentru 6 faze noi ale cartierului Greenfield a caror dezvoltare va incepe in 2020.

Terenurile incluse in stocuri sunt evaluate in situatiile financiare IFRS la cea mai mica valoare dintre cost si valoarea realizabila neta. Terenurile incluse in mijloace fixe sunt evaluate in situatiile financiare IFRS la cost. Terenurile incluse in investitii imobiliare sunt evaluate in situatiile financiare IFRS la valoarea de piata.

iv) **Impozitul amanat** inregistrat in situatiile financiare IFRS a rezultat in principal din diferenta dintre valoarea contabila si valoarea fiscala a investitiilor imobiliare (terenuri).



ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Governanta Corporativa

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Governanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2019	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
Sectiunea A – Responsabilitati		
A.1. Toate societatile trebuie sa aiba un regulament intern al Consiliului care include termenii de referinta/responsabilitatile Consiliului si functiile cheie de conducere ale societatii, si care aplica, printre altele, Principiile Generale din Sectiunea A.	DA	
A.2. Prevederi pentru gestionarea conflictelor de interese trebuie incluse in regulamentul Consiliului. In orice caz, membrii Consiliului trebuie sa notifice Consiliul cu privire la orice conflicte de interese care au survenit sau pot surveni si sa se abtina de la participarea la discutii (inclusiv prin neaprezentare, cu exceptia cazului in care neaprezentarea ar impiedica formarea cvorumului) si de la votul pentru adoptarea unei hotarari privind chestiunea care da nastere conflictului de interese respectiv.	DA	
A.3. Consiliul de Administratie sau Consiliul de Supraveghere trebuie sa fie format din cel putin cinci membri.	DA	
A.4. Majoritatea membrilor Consiliului de Administratie trebuie sa nu aiba functie executiva. Cel putin un membru al Consiliului de Administratie sau al Consiliului de Supraveghere trebuie sa fie independent in cazul societatilor din Categoria Standard. In cazul societatilor din Categoria Premium, nu mai putin de doi membri neexecutivi ai Consiliului de Administratie sau ai Consiliului de Supraveghere trebuie sa fie independenti. Fiecare membru independent al Consiliului de Administratie sau al Consiliului de Supraveghere, dupa caz, trebuie sa depuna o declaratie la momentul nominalizarii sale in vederea alegerii sau realegerii, precum si atunci cand survine orice schimbare a statutului sau, indicand elementele in baza carora se considera ca este independent din punct de vedere al caracterului si judecatii sale si dupa urmatoarele criterii:	DA	
A.4.1. nu este Director General/director executiv al societatii sau al unei societati controlate de aceasta si nu a detinut o astfel de functie in ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.2. nu este angajat al societatii sau al unei societati controlate de aceasta si nu a detinut o astfel de functie in ultimii cinci (5) ani;	DA	
A.4.3. nu primeste si nu a primit remuneratie suplimentara sau alte avantaje din partea societatii sau a unei societati controlate de aceasta, in afara de cele corespunzatoare calitatii de administrator neexecutiv;	DA	

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Governanta Corporativa

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Governanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2019	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
Sectiunea A – Responsabilitati		
A.4.4. nu este sau nu a fost angajatul sau nu are sau nu a avut in cursul anului precedent o relatie contractuala cu un actionar semnificativ al societatii, actionar care controleaza peste 10% din drepturile de vot, sau cu o companie controlata de acesta;	DA	
A.4.5. nu are si nu a avut in anul anterior un raport de afaceri sau profesional cu societatea sau cu o societate controlata de aceasta, fie in mod direct fie in calitate de client, partener, actionar, membru al Consiliului/Administrator, director general/director executiv sau angajat al unei societati daca, prin caracterul sau substantial, acest raport ii poate afecta obiectivitatea;	DA	
A.4.6. nu este si nu a fost in ultimii trei ani auditorul extern sau intern ori partener sau asociat salariat al auditorului financiar extern actual sau al auditorului intern al societatii sau al unei societati controlate de aceasta;	DA	
A.4.7. nu este director general/ director executiv al altei societati unde un alt director general/director executiv al societatii este administrator neexecutiv;	DA	
A.4.8. nu a fost administrator neexecutiv al societatii pe o perioada mai mare de doisprezece ani;	DA	
A.4.9. nu are legaturi de familie cu o persoana in situatiile mentionate la punctele A.4.1. si A.4.4.	DA	
A.5. Alte angajamente si obligatii profesionale relativ permanente ale unui membru al Consiliului, inclusiv pozitii executive si neexecutive in Consiliul unor societati si institutii non-profit, trebuie dezvaluite actionarilor si investitorilor potentiali inainte de nominalizare si in cursul mandatului sau.	DA	
A.6. Orice membru al Consiliului trebuie sa prezinte Consiliului informatii privind orice raport cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand peste 5% din toate drepturile de vot. Aceasta obligatie se refera la orice fel de raport care poate afecta pozitia membrului cu privire la chestiuni decise de Consiliu.	DA	

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Governanta Corporativa (continuare)

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Governanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2019	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
A.7. Societatea trebuie sa desemneze un secretar al Consiliului responsabil de sprijinirea activitatii Consiliului.	NU	Consiliul de Administratie gestioneaza documentele / activitatile cu sprijinul departamentului de secretariat si al departamentului juridic, care asigura suportul logistic pentru organizarea si desfasurarea sedintelor Consiliului de Administratie.
A.8. Declaratia privind guvernanta corporativa va informa daca a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Presedintelui sau a comitetului de nominalizare si, in caz afirmativ, va rezuma masurile cheie si schimbarile rezultate in urma acesteia. Societatea trebuie sa aiba o politica/ghid privind evaluarea Consiliului cuprinzand scopul, criteriile si frecventa procesului de evaluare.	Respectat partial	Membrii Consiliului de Administratie sunt evaluati anual in conformitate cu indicatorii de performanta definiti in politicile interne si in contractele de mandat ale acestora. Consiliul de Administratie va reexamina cerintele A8 in 2020, in principal in ceea ce priveste politica privind evaluarea Consiliului de Administratie.
A.9. Declaratia privind guvernanta corporativa trebuie sa contina informatii privind numarul de intalniri ale Consiliului si comitetelor in cursul ultimului an, participarea administratorilor (in persoana si in absenta) si un raport al Consiliului si comitetelor cu privire la activitatile acestora.	DA	
A.10. Declaratia privind guvernanta corporativa trebuie sa cuprinda informatii referitoare la numarul exact de membri independenti din Consiliul de Administratie sau din Consiliul de Supraveghere.	DA	
A.11. Consiliul societatilor din Categoria Premium trebuie sa infiinteze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizarilor de noi membri in Consiliu si va face recomandari Consiliului. Majoritatea membrilor comitetului de nominalizare trebuie sa fie independenta.	DA	

Sectiunea B – Sistemul de gestiune a riscului si controlul intern

B.1. Consiliul trebuie sa infiinteze un comitet de audit in care cel puin un membru trebuie sa fie administrator neexecutiv independent. Majoritatea membrilor, incluzand presedintele, trebuie sa fi dovedit ca au calificare adecvata relevanta pentru functiile si responsabilitatile comitetului. Cel puțin un membru al comitetului de audit trebuie sa aiba experienta de audit sau contabilitate dovedita si corespunzatoare. In cazul societatilor din Categoria Premium, comitetul de audit trebuie sa fie format din cel puțin trei membri si majoritatea membrilor comitetului de audit trebuie sa fie independenti.	DA	
B.2. Presedintele comitetului de audit trebuie sa fie un membru neexecutiv independent.	DA	

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa (continuare)

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Guvernanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2019	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
B.3. In cadrul responsabilitatilor sale, comitetul de audit trebuie sa efectueze o evaluare anuala a sistemului de control intern.	Respectat partial	Evaluarea sistemului de control intern pentru anul 2019 este in desfasurare. Comitetul de evaluare va prezenta concluziile, recomandarile aferente si planul de actiune (daca va fi cazul) pana la sfarsitul primei jumatati a anului 2020.
B.4. Evaluarea trebuie sa aiba in vedere eficacitatea si cuprinderea functiei de audit intern, gradul de adecvare al rapoartelor de gestiune a riscului si de control intern prezentate catre comitetul de audit al Consiliului, promptitudinea si eficacitatea cu care conducerea executiva solutioneaza deficientele sau slabiciunile identificate in urma controlului intern si prezentarea de rapoarte relevante in atentia Consiliului.	DA	
B.5. Comitetul de audit trebuie sa evalueze conflictele de interese in legatura cu tranzactiile societatii si ale filialelor acesteia cu partile afiliate.	DA	
B.6. Comitetul de audit trebuie sa evalueze eficienta sistemului de control intern si a sistemului de gestiune a riscului.	DA	
B.7. Comitetul de audit trebuie sa monitorizeze aplicarea standardelor legale si a standardelor de audit intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie sa primeasca si sa evalueze rapoartele echipei de audit intern.	DA	
B.8. Ori de cate ori Codul mentioneaza rapoarte sau analize initiale de Comitetul de Audit, acestea trebuie urmate de raportari periodice (cel putin anual) sau adhoc care trebuie inaintate ulterior Consiliului.	DA	
B.9. Niciunui actionar nu i se poate acorda tratament preferential fata de alti actionari in legatura cu tranzactii si acorduri incheiate de societate cu actionari si afiliatii acestora.	DA	
B.10. Consiliul trebuie sa adopte o politica prin care sa se asigure ca orice tranzactie a societatii cu oricare dintre societatile cu care are relatii stranse a carei valoare este egala cu sau mai mare de 5% din activele nete ale societatii (conform ultimului raport financiar) este aprobata de Consiliu in urma unei opinii obligatorii a comitetului de audit al Consiliului si dezvaluita in mod corect actionarilor si potentialilor investitori, in masura in care aceste tranzactii se incadreaza in categoria evenimentelor care fac obiectul cerintelor de raportare.	DA	
B.11. Auditurile interne trebuie efectuate de catre o divizie separata structural (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin angajarea unei entitati terte independente.	DA	

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Governanta Corporativa (continuare)

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Governanta Corporativa al Bursii de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2019	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
<p>B.12. In scopul asigurarii indeplinirii functiilor principale ale departamentului de audit intern, acesta trebuie sa raporteze din punct de vedere functional catre Consiliu prin intermediul comitetului de audit. In scopuri administrative si in cadrul obligatiilor conducerii de a monitoriza si reduce riscurile, acesta trebuie sa raporteze direct directorului general.</p>	DA	
Sectiunea C – Justa recompensa si motivare		
<p>C.1. Societatea trebuie sa publice pe pagina sa de internet politica de remunerare si sa includa in raportul anual o declaratie privind implementarea politicii de remunerare in cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.</p>		
<p>Politica de remunerare trebuie formulata astfel incat sa permita actionarilor intelegerea principiilor si a argumentelor care stau la baza remuneratiei membrilor Consiliului si a Directorului General, precum si a membrilor Directoratului in sistemul dualist. Aceasta trebuie sa descrie modul de conducere a procesului si de luare a deciziilor privind remunerarea, sa detalieze componentele remuneratiei conducerii executive (precum salarii, prime anuale, stimulente pe termen lung legate de valoarea actiunilor, beneficii in natura, pensii si altele) si sa descrie scopul, principiile si prezumtiile ce stau la baza fiecarei componente (inclusiv criteriile generale de performanta aferente oricarei forme de remunerare variabila). In plus, politica de remunerare trebuie sa specifice durata contractului directorului executiv si a perioadei de preaviz prevazuta in contract, precum si eventuala compensare pentru revocare fara justa cauza.</p>	DA	
<p>Raportul privind remunerarea trebuie sa prezinte implementarea politicii de remunerare pentru persoanele identificate in politica de remunerare in cursul perioadei anuale care face obiectul analizei.</p>		
<p>Orice schimbare esentiala intervenita in politica de remunerare trebuie publicata in timp util pe pagina de internet a societatii.</p>		
Sectiunea D – Aduagand valoare prin relatiile cu investitorii		
<p>D.1. Societatea trebuie sa organizeze un serviciu de Relatii cu Investitorii – indicandu-se publicului larg persoana/persoanele responsabile sau unitatea organizatorica. In afara de informatiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie sa includa pe pagina sa de internet o sectiune dedicata Relatiilor cu Investitorii, in limbile romana si engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:</p>	DA	
<p>D.1.1. Principalele reglementari corporative: actul constitutiv, procedurile privind adunarile generale ale actionarilor;</p>	DA	

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Governanta Corporativa (continuare)

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Governanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2019	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
D.1.2. CV-urile profesionale ale membrilor organelor de conducere ale societatii, alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitii executive si neexecutive in consilii de administratie din societati sau din institutii non-profit;	DA	
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice (trimestriale, semestriale si anuale) – cel putin cele prevazute la punctul D.8 – inclusiv rapoartele curente cu informatii detaliate referitoare la neconformitatea cu prezentul Cod;	DA	
D.1.4. Informatii referitoare la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele informative; procedura de alegere a membrilor Consiliului; argumentele care sustin propunerile de candidati pentru alegerea in Consiliu, impreuna cu CV-urile profesionale ale acestora; intrebarile actionarilor cu privire la punctele de pe ordinea de zi si raspunsurile societatii, inclusiv hotararile adoptate;	DA	
D.1.5. Informatii privind evenimentele corporative, cum ar fi plata dividendelor si a altor distribuii catre actionari, sau alte evenimente care conduc la dobandirea sau limitarea drepturilor unui actionar, inclusive termenele limita si principiile aplicate acestor operatiuni. Informatiile respective vor fi publicate intr-un termen care sa le permita investitorilor sa adopte decizii de investitii;	DA	
D.1.6. Numele si datele de contact ale unei persoane care va putea sa furnizeze, la cerere, informatii relevante;	DA	
D.1.7. Prezentarile societatii (de ex., prezentarile pentru investitori, prezentarile privind rezultatele trimestriale etc.), situatiile financiare (trimestriale, semestriale, anuale), rapoartele de audit si rapoartele anuale.	DA	
D.2. Societatea va avea o politica privind distributia anuala de dividende sau altebeneficii catre actionari, propusa de Directorul General sau de Directorat si adoptata de Consiliu, sub forma unui set de linii directoare pe care societatea intentioneaza sa le urmeze cu privire la distribuirea profitului net. Principiile politicii anuale de distributie catre actionari vor fi publicate pe pagina de internet a societatii.	DA	

ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Governanta Corporativa (continuare)

Stadiul implementarii prevederilor Codului de Governanta Corporativa al Bursei de Valori Bucuresti in data de 31 Dec 2019	Implementare DA/NU/ In curs de implementare/ Partial	Motivul neconformitatii si masuri preconizate pentru conformare
<p>D.3. Societatea va adopta o politica in legatura cu previziunile, fie ca acestea sunt facute publice sau nu. Previziunile se refera la concluzii cuantificate ale unor studii ce vizeaza stabilirea impactului global al unui numar de factori privind o perioada viitoare (asa numitele ipoteze): prin natura sa, aceasta proiectie are un nivel ridicat de incertitudine, rezultatele efective putand diferi in mod semnificativ de previziunile prezentate initial. Politica privind previziunile va stabili frecventa, perioada avuta in vedere si continutul previziunilor. Daca sunt publicate, previziunile pot fi incluse numai in rapoartele anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind previziunile va fi publicata pe pagina de internet a societatii.</p>	DA	
<p>D.4. Regulile adunarilor generale ale actionarilor nu trebuie sa limiteze participarea actionarilor la adunarile generale si exercitarea drepturilor acestora. Modificarile regulilor vor intra in vigoare, cel mai devreme, incepand cu urmatoarea adunare a actionarilor.</p>	DA	
<p>D.5. Auditorii externi vor fi prezenti la adunarea generala a actionarilor atunci cand rapoartele lor sunt prezentate in cadrul acestor adunari.</p>	DA	
<p>D.6. Consiliul va prezenta adunarii generale anuale a actionarilor o scurta apreciere asupra sistemelor de control intern si de gestiune a riscurilor semnificative, precum si opinii asupra unor chestiuni supuse deciziei adunarii generale.</p>	DA	
<p>D.7. Orice specialist, consultant, expert sau analist financiar poate participa la adunarea actionarilor in baza unei invitatii prelabile din partea Consiliului. Jurnalistii acreditati pot, de asemenea, sa participe la adunarea generala a actionarilor, cu exceptia cazului in care Presedintele Consiliului hotaraste in alt sens.</p>	DA	
<p>D.8. Rapoartele financiare trimestriale si semestriale vor include informatii atat in limba romana, cat si in limba engleza referitoare la factorii cheie care influenteaza modificari in nivelul vanzarilor, al profitului operational, profitului net si al altor indicatori financiari relevanti, atat de la un trimestru la altul, cat si de la un an la altul.</p>	DA	
<p>D.9. O societate va organiza cel putin doua sedinte/teleconferinte cu analistii si investitorii in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea relatii cu investitorii a paginii de internet a societatii la data sedintelor/teleconferintelor.</p>	DA	
<p>D.10. In cazul in care o societate sustine diferite forme de expresie artistica si culturala, activitati sportive, activitati educative sau stiintifice si considera ca impactul acestora asupra caracterului inovator si competitivitatii societatii fac parte din misiunea si strategia sa de dezvoltare, va publica politica cu privire la activitatea sa in acest domeniu.</p>	Respectat partial	Grupul Impact sustine si organizeaza diverse activitati sportive si de protejare a mediului inconjurator, atat fizic cat si educative. Aceste activitati sunt prezentate pe site-ul Impact Developer & Contractor si se lucreaza la o politica pentru acestea.

ANEXA 2

Alte informatii

Salariatii Grupului Impact

Impact Developer & Contractor avea la sfarsitul anului 2019 un numar de 55 de salariatii, din care 1 in concediu de maternitate. Pe langa acestia, Impact Developer & Contractor are un Consiliu de Administratie format din 5 membri. Totodata, Actual Invest House si Impact Finance aveau la sfarsitul anului 2019 un numar de 9, respectiv 3 angajati. Celelalte companii din cadrul grupului nu aveau angajati.

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

Indicatori economic – financiari (consolidat, IFRS)

mii LEI		31-Dec-15	31-Dec-16	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19
Profit net	A	(4.732)	29.612	164.694	20.828	154.484
Stocuri	B	190.759	295.688	447.526	365.753	430.725
Active curente	C	233.741	328.374	418.340	422.310	509.071
Datorii curente	D	78.044	49.829	156.458	141.074	132.918
Total active	E	465.866	482.610	626.977	647.551	901.972
Total datorii	F	107.931	95.027	199.527	200.745	318.031
Capitaluri proprii	G	357.935	387.583	427.450	446.808	583.941
Total imprumuturi (incl. obligatiuni)	H	45.789	49.626	163.553	148.994	197.635
Imprumuturi, partea pe termen scurt	I	32.561	21.107	30.152	34.894	58.822
Imprumuturi, partea pe termen lung (incl. obligatiuni)	J	13.228	28.519	133.401	114.100	138.813
Numerar si echivalente de numerar	K	17.267	17.632	47.476	30.740	45.462
Datoria neta	L (H-K)	28.522	31.994	116.077	118.254	152.173
EBITDA	M	(7.721)	37.010	52.151	17.734	45.475
Dobanzi platite	N	1.348	1.386	2.195	5.494	2.510
Indicatori						
Total imprumuturi / EBITDA	H/M	n.a.	1,34	3,14	8,40	4,35
Datoria neta / EBITDA	L/M	n.a.	0,86	2,23	6,67	3,35
EBITDA / Dobanzi platite	M/N	n.a.	26,70	23,76	3,23	18,12
Rentabilitatea Activelor (ROA)	A/E	(1,02%)	6,14%	26,27%	3,22%	17,13%
Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)	A/G	(1,32%)	7,64%	38,53%	4,66%	26,46%
Levier Financiar (Imprumuturi vs. Capital propriu)	H/G	12,79%	12,80%	38,26%	33,35%	33,85%
Lichiditatea curenta	C/D	3,00	6,59	2,67	2,99	3,83
Lichiditatea imediata	(C-B)/D	0,55	0,66	(0,19)	0,40	0,59

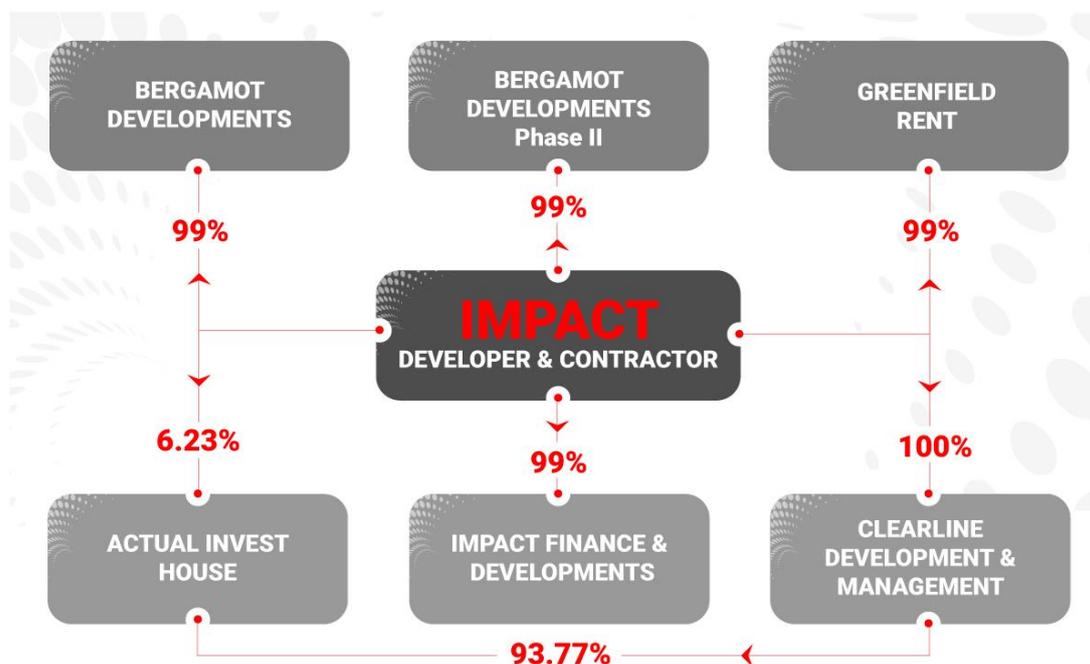
Indicatori bursieri – Impact Developer & Contractor

Indicatori	31-Dec-15	31-Dec-16	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19
Pret pe actiune	0,94	0,70	1,05	0,99	1,49
Nr. de actiuni	277.866.574	277.866.574	277.866.574	277.866.574	274.443.532
Capitalizare bursiera (LEI)	261.194.580	194.506.602	291.759.903	275.087.908	408.920.863
Curs de schimb (LEI/EUR)	4,5245	4,5411	4,6597	4,6639	4,7793
Capitalizarea bursiera (EUR)	57.728.938	42.832.486	62.613.452	58.982.377	85.560.827
Activ net contabil (LEI)	357.934.861	387.583.000	427.450.000	446.808.000	583.941.000
Activ net contabil (EUR)	79.110.368	85.350.025	91.733.373	95.801.368	122.181.282
Profit net (LEI)	(4.732.000)	29.611.815	164.694.000	20.828.000	154.484.000
Profit net (EUR)	(1.045.861)	6.520.846	35.344.335	4.465.790	32.323.562
Castigul pe actiune (LEI)	(0,017)	0,107	0,593	0,075	0,563
Castigul pe actiune (EUR)	(0,004)	0,023	0,127	0,016	0,118
NAV/Share (LEI)	1,288	1,395	1,538	1,608	2,128
NAV/Share (EUR)	0,285	0,307	0,330	0,345	0,445

ANEXA 3

Structura Grupului Impact

Structura Grupului Impact la 31 Dec 2019



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

In ultimii 29 de ani, a finalizat 17 proiecte mici si mijlocii, care au cuprins peste 4.000 de locuinte si peste 13.000 metri patrati de spatii de birouri si comerciale.

La 31 Dec 2019, Impact Developer & Contractor are in desfasurare dezvoltari rezidentiale in doua orase din tara, principalul proiect fiind Greenfield Residence Baneasa din Bucuresti.

Bergamot Developments SRL si Bergamot Developments Phase II SRL

Societatile au ca obiect de activitate dezvoltarea imobiliara si dezvolta proiectul Luxuria Domenii Residence, incepand cu anul 2017.

Greenfield Rent SRL a fost infiintata in decembrie 2019.

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

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

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