

ATENȚIE: ACEST PROSPECT ESTE ÎNTOCMIT PE BAZA INFORMAȚIILOR DISPONIBILE LA DATA DE MAI JOS. PÂNĂ LA MOMENTUL EFECTIV AL ADMITERII OBLIGAȚIUNILOR LA TRANZACȚIONARE LA BURSA DE VALORI BUCUREȘTI ACESTE INFORMAȚII POT SUFERI MODIFICĂRI ÎN FUNCȚIE DE EVENIMENTELE ULTERIOARE ACESTEI DATE

10 martie 2021



PROSPECT DE ADMITERE LA TRANZACȚIONARE PE PIATA REGLEMENTATA ADMINISTRATA DE BURSA DE VALORI BUCUREȘTI A OBLIGAȚIUNILOR CORPORATIVE, NOMINATIVE, DEMATERIALIZATE ȘI NECONVERTIBILE

EMISE DE

IMPACT

Developer & Contractor

IMPACT Developer & Contractor S.A.

(societate înființată conform legislației din România)

APROBAT DE ASF PRIN DECIZIA NR. 363/18.03.2021

Intermediar: SSIF Tradeville S.A.

TradeVille

Viza de aprobare aplicată pe prospectul de admitere la tranzacționare nu are valoare de garanție și nici nu reprezintă o altă formă de apreciere a A.S.F. cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzacțiile de încheiat prin acceptarea admiterii la tranzacționare obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifică numai regularitatea prospectului în privința exigentelor legii și ale normelor adoptate în aplicarea acesteia.



NOTA CATRE INVESTITORI

Acest Prospect a fost aprobat de catre Autoritatea de Supraveghere Financiara din Romania ("ASF"), care este autoritatea competenta romana in sensul Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European si al Consiliului din 14 iunie 2017 privind prospectul care trebuie publicat in cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzactionare pe o piata reglementata, si de abrogare a Directivei 2003/71/CE ("Regulamentul privind prospectul") si al normelor de punere in aplicare in Romania a Regulamentului privind prospectul, ca un prospect de admitere la tranzactionare, in conformitate cu Legea nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata („Legea privind emitentii”), cu reglementarile secundare emise de ASF in aplicarea Legii privind emitentii, precum si cu Regulamentul (UE) nr. 979/2019 si Regulamentul (UE) nr. 980/2019 de completare a Regulamentului privind prospectul.

Prezentul Prospect („Prospectul”) include informatii cu privire la admiterea la tranzactionare pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti („Admiterea la tranzactionare”) a unui numar de 13,163 de obligatiuni corporative, nominative, dematerializate, neconvertibile, denumite in Euro, emise in Euro, cu scadenta in termen de 6 ani de la Data de Emisiune, respectiv 24 decembrie 2026, cu o valoare nominala unitara de 500 Euro si o rata a dobanzii fixa, platibila semestrial, de 6.40% pe an („Obligatiunile”), si a caror valoare nominala totala este de 6,581,500 Euro, emise de catre IMPACT Developer & Contractor S.A., o societate pe actiuni constituita conform legilor din Romania, cu sediul social in Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Etaj 1, din WillBrook Platinum Business & Convention Center, Sector 1, Romania, Cod de Identificare Fiscala RO1553483, Numar de inregistrare la Registrul Comertului J40/7228/2018 („Emitentul” sau „Societatea”).

Emisiunea Obligatiunilor si admiterea la tranzactionare a acestora la Bursa de Valori Bucuresti au fost aprobate prin Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Societatii din data de 28 aprilie 2020, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei Partea a IV-a numarul 1723/18.05.2020 si Decizia Consiliului de Administratie al IMPACT Developer & Contractor S.A. nr. 1 din 16 noiembrie 2020.

Prezentul Prospect este intocmit pentru admiterea la tranzactionare a Obligatiunilor si nu se refera si nici nu poate fi utilizat drept baza pentru justificarea unei investitii in actiuni emise de Emitent, in emisiunea de Obligatiuni IMP26E a Emitentului, sau in cadrul oricarei oferte ulterioare lansate de Emitent.

O investitie in valorile mobiliare implica un grad de risc. A se vedea sectiunea "Factori de risc" din prezentul Prospect pentru prezentarea unor aspecte pe care investitorii ar trebui sa le ia in considerare inainte de a face o investitie in Obligatiuni.

INFORMATII IMPORTANTE DESPRE ACEST PROSPECT

Procedura de admitere la tranzactionare este intermediata de SSIF Tradeville S.A. („Intermediarul” sau „Tradeville”). Intermediarul actioneaza exclusiv pentru Emitent si, prin urmare, nu actioneaza pentru nicio alta persoana in legatura cu Admiterea la tranzactionare, si nu va fi tinut raspunzator fata de nici o alta persoana, legal sau contractual, pentru nici un fel de prejudiciu generat din sau in legatura cu Admiterea la tranzactionare.

Informatiile prezentate in acest Prospect sunt corecte la data Prospectului prevazuta pe coperta, cu exceptia situatiilor in care se mentioneaza expres o alta data.

Emitentul si Intermediarul nu au nicio responsabilitate cu privire la actualizarea sau completarea informatiilor din cadrul acestui Prospect.

Informatiile care se regasesc pe pagina de internet a Emitentului, pe orice pagina de internet la care se face referire in acest Prospect sau pe orice pagina de internet la care se face trimitere directa sau indirecta de pe pagina de internet a Emitentului nu sunt incorporate prin referinta in prezentul Prospect, cu exceptia situatiilor mentionate explicit in cadrul Prospectului.

Informatiile din prezentul Prospect au fost elaborate de catre Emitent sau deriva din alte surse care sunt indicate in continutul Prospectului. Estimările și planurile Emitentului prezentate în acest Prospect sunt oferite cu buna credință și nu pot fi considerate ca angajamente din partea Emitentului.

Nicio alta persoana fizica sau juridica, in afara de Emitent, nu a fost autorizata sa furnizeze informatii sau documente referitoare la Admiterea la tranzactionare descrisa in prezentul Prospect, si nicio alta persoana fizica sau juridica nu a fost autorizata sa furnizeze informatii, declaratii, aprecieri sau documente referitoare la Admiterea la tranzactionare, altele decat cele cuprinse in acest Prospect si in informatiile incorporate prin referinta in acesta. Orice informatii sau documente furnizate in afara prezentului Prospect nu trebuie luate in considerare ca fiind autorizate de catre Emitent sau de catre Intermediarul Admiterii la tranzactionare, care nu isi asuma nicio raspundere in acest sens.

Continutul acestui Prospect are un caracter exclusiv informativ si nu este, nu va fi interpretat si nu va fi considerat ca fiind o opinie legala, financiara sau fiscala. Nimic din continutul acestui Prospect nu va fi interpretat ca o recomandare de a investi sau o opinie a Intermediarului asupra situatiei Emitentului sau ca o consultanta de natura juridica, fiscala, financiara sau consultanta profesionala de afaceri.

Nici Emitentul, nici Intermediarul nu fac vreo declaratie vreunui investitor in Obligatiuni cu privire la legalitatea unei investitii in Obligatiuni realizate de respectivul investitor, in baza legislatiei relevante care reglementeaza investitiile sau a unei legislatii similare. Acest Prospect nu constituie si nici nu poate fi utilizat in legatura cu o oferta de a vinde, invitatie in vederea achizitionarii de Obligatiuni sau solicitare a unei oferte de cumparare a Obligatiunilor din partea niciunei persoane.

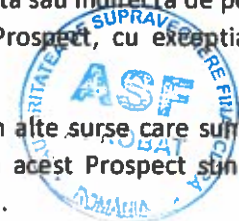
Cu exceptia cazului in care se specifica altceva sau in care contextul impune altceva, referirile la "Romania" sunt referiri la Republica Romania, referirile la un "Stat Membru" sunt referiri la un Stat Membru al Spatiului Economic European, referirile la "EUR" sunt referiri la moneda introdusa la inceputul celei de-a treia etape a Uniunii Economice si Monetare Europene conform Tratatului de Infiintare a Comunitatii Europene, cu modificarile ulterioare, si conform celor definite la Articolul 2 din Regulamentul Consiliului (CE) nr. 974/98 din 3.05.1998 privind introducerea EUR, cu modificarile ulterioare, iar referirile la "RON" sau "lei" sunt referiri la moneda nationala curenta a Romaniei. Referirile la "miliarde" sunt referiri la mii de milioane.

Anumite valori incluse in acest Prospect au fost supuse unor rotunjiri. Prin urmare, valorile indicate pentru aceeasi categorie de informatii prezentata in tabele diferite pot diferi usor, iar valorile indicate drept total in anumite tabele pot sa nu fie o suma aritmetica a valorilor care le preced.

Emitentul declara ca, in baza cunostintelor pe care le detine, informatiile cuprinse in prezentul Prospect sunt conforme cu realitatea iar Prospectul nu contine omisiuni de natura sa ii altereze in mod semnificativ continutul.

Acest Prospect nu poate fi reprodus, transmis sau distribuit (in parte sau in intregime) de nicio alta persoana in afara Emitentului si a Intermediarului, catre nicio alta persoana. Utilizarea prezentului Prospect in orice alt scop decat cel al admiterii la tranzactionare a Obligatiunilor nu este autorizata si este interzisa.

Intermediarul nu isi asuma nicio raspundere pentru continutul acestui Prospect sau pentru declaratiile facute prin acesta in legatura cu Emitentul sau Obligatiunile. Intermediarul, in mod corespunzator, in



masura permisa de legea aplicabila, nu isi asuma nicio raspundere, pe care ar putea-o avea in legatura cu acest Prospect sau cu o astfel de declaratie.

DECLARATIE PRIVIND PERSPECTIVELE

Acest Prospect contine diferite declaratii privind perspectivele care se refera la, printre altele, evenimente si tendinte care sunt supuse riscurilor si incertitudinilor care ar putea face ca activitatile comerciale, rezultatele operationale si pozitia financiara curente ale Emitentului sa difere semnificativ de informatiile incluse in prezentul Prospect. Utilizate in prezentul Prospect, cuvintele "estimeaza", "planifica", "intentioneaza", "anticipeaza", "crede", "se asteapta", "ar trebui" si expresiile similare, cu referire la Emitent si conducerea acestuia, au ca scop identificarea unor astfel de declaratii privind perspectivele.

Emitentul nu isi asuma nicio obligatie de a comunica public rezultatul oricaror revizurii ale acestor declaratii privind perspectivele astfel incat sa reflecte evenimentele sau imprejurarile ulterioare datei acestui Prospect sau aparitia unor evenimente care nu au fost anticipate.

In plus, declaratiile privind perspectivele ar trebui analizate in contextul cadrului politic, economic, social si juridic in care isi desfasoara activitatea Societatea, inclusiv in contextul pandemiei Covid19 in derulare, si in contextul pozitiei de capital si de solvabilitate a Societatii. Emitentul nu face nicio declaratie si nu da nicio garantie ca factorii anticipati de astfel de declaratii privind perspectivele se vor produce. Toate declaratiile privind perspectivele reprezinta, in fiecare situatie, doar unele dintre multiplele scenarii posibile si nu trebuie considerate ca fiind scenariul cu cele mai mari sanse de realizare sau scenariul standard.



CUPRINS

DEFINITII SI GLOSAR PENTRU ANUMITI TERMENI	6
REZUMATUL PROSPECTULUI	10
PARTEA I	15
1. PERSOANE RESPONSABILE, INFORMATII PRIVIND TERTII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR SI APROBAREA AUTORITATII COMPETENTE.....	15
2. AUDITORII STATUTARI	17
3. FACTORII DE RISC	17
4. INFORMATII DESPRE EMITENT.....	21
5. PREZENTARE GENERALA A ACTIVITATILOR.....	24
6. STRUCTURA ORGANIZATORICA	35
7. INFORMATII PRIVIND TENDINTELE.....	37
8. PREVIZIUNI SAU ESTIMARI PRIVIND PROFITUL.....	40
9. ORGANE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE	40
10. ACTIONARI PRINCIPALI	43
11. INFORMATII FINANCIARE PRIVIND ACTIVELE SI DATORIILE, POZITIA FINANCIARA SI PROFITURILE SI PIERDERILE EMITENTULUI	45
12. INFORMATII SUPLIMENTARE	69
13. CONTRACTE IMPORTANTE.....	71
14. DOCUMENTE DISPONIBILE.....	73
PARTEA a II-a	74
1. PERSOANE RESPONSABILE, INFORMATII PRIVIND TERTII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR SI APROBAREA AUTORITATII COMPETENTE.....	74
2. FACTORII DE RISC	74
3. INFORMATII ESENTIALE	75
4. INFORMATII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CARE URMEAZA A FI ADMISE LA TRANZACTIONARE	75
Impozitarea Detinatorilor de Obligatiuni Rezidenti	83
5. TERMENII SI CONDITIILE OFERTEI DE OBLIGATIUNI.....	86
6. ADMITEREA LA TRANZACTIONARE SI MODALITATILE DE TRANZACTIONARE	86
7. INFORMATII SUPLIMENTARE	87



DEFINITII SI GLOSAR PENTRU ANUMITI TERMENI

In cadrul acestui Prospect, cu exceptia cazului in care se prevede contrariul in mod explicit, urmasorii termeni scrisi cu majuscule, vor avea urmatoarele semnificatii, aplicabile atat formelor de singular cat si celor de plural:

Act Constitutiv	Actul Constitutiv al Societatii, in forma aprobata prin Hotararea Adunarii Generale Extraordinara a Actionarilor nr. 1 din 28.04.2020
ASF	Autoritatea de Supraveghere Financiara
BVB sau Bursa de Valori Bucuresti	Bursa de Valori Bucuresti S.A., operator al pietei reglementate pe care se tranzactioneaza Actiunile Emitentului si Obligatiunile Emitentului cu simbolul IMP22E, si operator al unui sistem multilateral de tranzactionare
CAEN	Clasificarea Activitatilor din Economia Nationala a Romaniei
Consiliul de Administratie si/sau CA	Consiliul de Administratie al Emitentului, oricare ar fi componenta acestuia la un anumit moment
Data de Emisiune	Data de la care incepe sa se acumuleze dobanda corespunzatoare primului Cupon, respectiv 24 decembrie 2020
Data de Plata a Cuponului	Data calendaristica la care devine exigibila obligatia Societatii de a efectua plata unui Cupon catre detinatorii de Obligatiuni inregistrati in Registrul Detinatorilor de Obligatiuni la Data inregistrarii stabilita pentru cuponul respectiv. Cuponul este platibil semestrial. In cazul care Data de Plata a Cuponului nu este o Zi Lucratoare, Data de Plata a Cuponului va fi Ziua Lucratoare imediat urmatoare
Data de Referinta/Data inregistrarii	Data la care sunt stabiliti Detinatorii de Obligatiuni care au dreptul la plati in temeiul Obligatiunilor raportat la (i) Data Scadentei sau la fiecare Data de Plata a Cuponului si (ii) raportat la o Data a rascumpararii anticipate la acea data, in fiecare caz
Data rascumpararii anticipate	Data la care Emitentul rascumpara anticipat Obligatiunile in conditiile precizate in documentele de emisiune. Emitentul are dreptul de a rascumpara Obligatiunile integral, dar nu si partial, la initiativa sa, incepand cu al doilea an al duratei de viata a Obligatiunilor, caz in care Emitentul va plati Detinatorilor de Obligatiuni pentru fiecare obligatiune detinuta la Data de Referinta, un pret de rascumparare „clean” de 102.5% (alaturi de dobanda acumulata pana la momentul respectiv).
Data Scadentei	Data la care se implineste un termen de sase ani de la Data de Emisiune si la care Obligatiunile vor fi rascumparate la valoarea nominala. In cazul in care termenul nu se implineste intr-o Zi Lucratoare, plata principalului Obligatiunilor va fi efectuata in Ziua Lucratoare imediat urmatoare Datei Scadentei.
Depozitarul Central sau DC	Depozitarul Central S.A., entitatea care tine registrele Emitentului (de actiuni, respectiv de obligatiuni) si care opereaza sistemul de compensare si decontare a tranzactiilor derulate pe pietele administrate de BVB.
Emitentul si/sau Societatea	IMPACT Developer & Contractor S.A. cu sediul social in Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Et. 1, Sector 1, Romania, Cod de Identificare Fiscala RO1553483, nr. de

	inregistrare la Registrul Comertului J40/7228/2018, pagina de internet https://www.impactsa.ro
EUR, euro sau €	Moneda oficiala introdusa la inceputul celei de-a treia etape a Uniunii economice si monetare europene, conform definitiei de la Articolul 2 al Regulamentului Consiliului (CE) nr. 974/98 din 3.05.1998 privind introducerea euro, cu modificarile ulterioare
Grupul	Emitentul impreuna cu filialele acestuia, format din IMPACT Developer & Contractor S.A., Actual Invest House S.R.L., Clearline Development & Management S.R.L., Bergamot Developments S.R.L., Bergamot Developments Phase II S.R.L., Impact Finance & Developments S.R.L., Greenfield Rent S.R.L., Star Residence Invest S.A.
Hotararea AGEA de Admitere la Tranzactionare	Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Societatii din 28 aprilie 2020 prin care s-a aprobat emiterea Obligatiunilor
IFRS	Standardele Internationale de Raportare Financiara adoptate de Uniunea Europeana
Intermediar sau Intermediarul Admiterii la tranzactionare	Tradeville S.A.
Legea privind emitentii	Legea nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, cu modificarile si completarile ulterioare
Legea privind pietele de instrumente financiare	Legea nr. 126/2018 privind pietele de instrumente financiare, cu modificarile si completarile ulterioare
Legea Societatilor	Legea societatilor nr. 31/1990, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
Leu sau lei sau RON	Moneda oficiala a Romaniei
Obligatiunile	Un numar 13,163 de obligatiuni corporative, nominative, dematerializate, neconvertibile, denumite in Euro, emise in Euro, cu scadenta in 24 decembrie 2026, cu o valoare nominala unitara de 500 Euro si o rata a dobanzii platibila semestrial de 6,40% pe an emise de catre IMPACT Developer & Contractor S.A. conform Hotararii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Societatii nr. 1 din data de 28 aprilie 2020 si Deciziei Consiliului de Administratie din 16.11.2020.
Oferta sau Plasamentul Privat	Oferta derulata de Societate in perioada 11-21 decembrie 2020 si inchisa anticipat la sfarsitul zilei de 21 decembrie 2020 prin care au fost plasate Obligatiunile
ONRC sau Registrul Comertului	Oficiul National al Registrului Comertului
PIB	Produsul Intern Brut
Prospectul	Prezentul prospect de admitere la tranzactionare a Obligatiunilor pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti
Regulamentul delegat (UE) 2019/979	Regulamentul Delegat (UE) 2019/979 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European si al Consiliului in ceea ce priveste standardele tehnice de reglementare referitoare la informatiile financiare esentiale din rezumatul prospectului, publicarea si clasificarea prospectelor, comunicariile cu caracter publicitar privind valorile mobiliare, suplimentele la prospect si portalul pentru notificari si de abrogare a Regulamentului delegat (UE) nr. 382/2014 al Comisiei si a Regulamentului delegat (UE) 2016/301 al Comisiei.
Regulamentul delegat (UE) 2019/980	Regulamentul Delegat (UE) 2019/980 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European si al



	<p>Consiliului in ceea ce priveste formatul, continutul, verificarea si aprobarea prospectului care trebuie publicat in cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzactionare pe o piata reglementata si de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 809/2004 al Comisiei</p>
Regulamentul privind emitentii	Regulamentul 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata
Regulamentul privind Prospectul	Regulamentul (UE) 2017/1129 al Parlamentului European si al Consiliului din 14 iunie 2017 privind prospectul care trebuie publicat in cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzactionare pe o piata reglementata, si de abrogare a Directivei 2003/71/CE
Situatiile Financiare 2017 sau Situatiile Financiare Anuale Consolidate 2017	Situatiile financiare individuale si consolidate auditate ale Emitentului / Grupului in limba romana la data de 31 decembrie 2017 si pentru exercitiul financiar incheiat la acea data intocmite in conformitate cu standardele IFRS adoptate de Uniunea Europeana
Situatiile Financiare 2018 sau Situatiile Financiare Anuale Consolidate 2018	Situatiile financiare individuale si consolidate auditate ale Emitentului / Grupului in limba romana la data de 31 decembrie 2018 si pentru exercitiul financiar incheiat la acea data intocmite in conformitate cu standardele IFRS adoptate de Uniunea Europeana
Situatiile Financiare 2019 sau Situatiile Financiare Anuale Consolidate 2019	Situatiile financiare individuale si consolidate auditate ale Emitentului /Grupului in limba romana la data de 31 decembrie 2019 si pentru exercitiul financiar incheiat la acea data intocmite in conformitate cu standardele IFRS adoptate de Uniunea Europeana
State Membre	Statele Membre ale Uniunii Europene si celelalte state apartinand Spatiului Economic Europea
US\$, \$, dolar SUA, USD sau dolar UE	Moneda oficiala a Statelor Unite ale Americii Uniunea Europeana
Zi Lucratoare	Orice zi in care atat piata romaneasca interbancara cat si sistemul de tranzactionare al Bursei de Valori Bucuresti, sistemul de compensare-decontare si registru al Depozitarului Central si Platforma TARGET2Securities (T2S) sunt deschise pentru desfasurarea activitatii

PROSPECT DE ADMITERE LA TRANZACTIONARE



REZUMATUL PROSPECTULUI

Sectiunea A – Atentionari

Denumirea valorilor mobiliare si numarul international de identificare a valorilor imobiliare (ISIN) – Obligatiuni, ISIN ROJOPQPOPSWS

Identitatea si datele de contact ale emitentului, inclusiv identificatorul entitatii juridice (LEI) – IMPACT Developer & Contractor S.A., cu sediul in Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Etajul 1, din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sector 1, Bucuresti, Romania, telefon 0212 307 570, fax 0212 307 581, e-mail office@impactsa.ro cod LEI 315700KVJODVH5IBI827

Identitatea si datele de contact ale persoanei care solicita admiterea la tranzactionare pe o piata reglementata - IMPACT Developer & Contractor S.A., cu sediul in Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Etajul 1, din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sector 1, Bucuresti, Romania, telefon 0212 307 570, fax 0212 307 581, e-mail office@impactsa.ro cod LEI 315700KVJODVH5IBI827

Identitatea si datele de contact ale autoritatii competente care aproba prospectul - Autoritatea de Supraveghere Financiara, cu sediul in Splaiul Independentei nr. 15, sector 5, cod postal 050092, Bucuresti, fax 021.659.60.51, tel. 021-65.96.271, e-mail office@asfr.ro.

Data aprobarii prospectului – 18.03.2021

Acest rezumat trebuie sa fie citit ca introducere la acest Prospect. Orice decizie de a investi in Obligatiuni ar trebui sa se bazeze pe o examinare a intregului Prospect de catre investitori. In anumite cazuri, investitorul ar putea sa piarda intregul capital investit sau o parte a acestuia prin investitia in Obligatiuni. In cazul in care se intenteaza o actiune in fata unei instante privind informatiile cuprinse in Prospect, se poate ca investitorul reclamant, in conformitate cu dreptul intern, sa trebuiasca sa suporte cheltuielile de traducere a Prospectului inaintea inceperii procedurii judiciare. Raspunderea civila revine doar persoanelor care au prezentat rezumatul, inclusiv orice traducere a acestuia, dar doar atunci cand acesta este inselator, inexact sau contradictoriu in raport cu celelalte parti ale Prospectului, sau atunci cand acesta nu furnizeaza, in raport cu celelalte parti ale Prospectului, informatiile esentiale pentru a ajuta investitorii sa decida daca sa investeasca in Obligatiuni.

Sectiunea B – informatii esentiale privind emitentul

Cine este emitentul valorilor mobiliare?

Denumire societate: IMPACT Developer & Contractor S.A.

Sediul social: Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Etajul 1, din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sector 1, Bucuresti, Romania. Forma juridica: societate pe actiuni. Codul LEI: 315700KVJODVH5IBI827. Legislatia in temeiul careia isi desfasoara activitatea: Societatea a fost infiintata si functioneaza in baza actelor normative in vigoare din Romania privind societatile, privind emitentii de instrumente financiare si operatiunile de piata, precum si in baza Actului Constitutiv. Tara in care a fost constituit Emitentul: Romania

Activitati principale: Activitatea Societatii consta in constructia de ansambluri rezidentiale si vanzarea apartamentelor si caselor construite. In prezent se au in vedere 3 proiecte in Bucuresti, unul in Iasi si unul in Constanta: GREENFIELD BANEASA Residence, care va cuprinde un numar de peste 7,000 de locuinte, construite pe o suprafata de 600,000 mp; LUXURIA DOMENII Residence, care va cuprinde 9 cladiri cu 630 de apartamente premium, construite pe o suprafata de 22,500 mp; GREENFIELD PLAZA, care va fi cel mai mare centru comunitar dedicat unei comunitati rezidentiale, va cuprinde zona comerciala si de servicii, centru de fitness si SPA, gimnazii prescolare si publice, zone de promenada si recreere si transport optional, si va deservi in principal GREENFIELD BANEASA Residence, dar si zonele adiacente; BOREAL PLUS, proiect situat in Constanta, care va cuprinde un numar de 691 de unitati rezidentiale, construite pe o suprafata de 43,000 mp; GREENFIELD COPOU Residence, proiect situat in Iasi, ce va cuprinde un numar de 1,100 apartamente, construite pe o suprafata de 48,685 mp.

Actionar majoritar: La data prezentului Prospect, Gheorghe Iaciu detine o participatie de 58.85% din capitalul social al Emitentului, avand astfel controlul asupra Emitentului.

Administratori: Administrarea Societatii este asigurata de catre Consiliul de Administratie („CA”), format din cinci membri: Iuliana Mihaela Urda – Presedinte al Consiliului de Administratie, Petru Vaduva – membru independent al CA, Beze Laviniu Dumitru – membru independent al CA, Daniel Pandele – membru independent al CA, Ruxandra-Alina Scarlat – membru independent al CA.

Auditor statutar: Auditorul financiar extern al Emitentului pentru exercitiile financiare prezentate in Prospect, respectiv exercitiile financiare incheiate la 31.12.2017, 31.12.2018 si 31.12.2019 a fost Deloitte Audit S.R.L., cu sediul social in Bucuresti, str. Calea Grivitei nr. 84-98 si 100-102, Cladirea The Mark, Et. 8 si 9, Sector 1, numar de Inregistrare la Registrul Comertului J40/6775/1995, Cod Inregistrare Fiscala RO7756924, telefon 021 222 1616, inregistrata in Registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu nr. FA 25.



Care sunt informatiile financiare esentiale referitoare la Emitent?

Contul de profit si pierdere (situatie consolidata)

Indicator (mii RON)	31.12.2019	31.12.2018	30.09.2020	30.09.2019
Venituri din proprietatile imobiliare aflate in stoc	156,681	101,534	135,349	100,550
Profit brut	72,777	40,050	51,279	47,509
Profit anual din operatiuni	189,299	34,350	27,546	27,682
Rezultatul perioadei	154,484	20,827	13,278	18,494

Valorile incluse in tabelul de mai sus sunt extrase din situatiile financiare consolidate auditate ale Emitentului, in limba romana, aferente exercitiilor financiare incheiate la 31.12.2019, respectiv 31.12.2018, respectiv din raportarile financiare interimare consolidate neauditate ale Emitentului la datele de 30.09.2020, respectiv 30.09.2019.

Bilantul (situatie consolidata)

Indicator (mii lei)	31.12.2019	31.12.2018	30.09.2020	30.09.2019
Datoria financiara neta (datoria pe termen lung plus datoria pe termen scurt minus numerarul)	199,050	144,677	252,407	177,334
Rata curenta (active circulante/datorii curente)	7.08	3.83	2.48	3.85
Efectul de levier (total datorii/total capital al actionarilor)	0.45	0.54	0.61	0.59
Capacitatea de acoperire a dobanzilor (EBITDA/cheltuieli cu dobanzile)	18.12	3.23	5.47	4.52

Valorile incluse in tabelul de mai sus sunt extrase din situatiile financiare consolidate auditate ale Emitentului, in limba romana, aferente exercitiilor financiare incheiate la 31.12.2019, respectiv 31.12.2018, respectiv din raportarile financiare interimare consolidate neauditate ale Emitentului la data de 30.09.2020.

Situatia consolidata a fluxurilor de trezorerie

Indicator (mii RON)	31.12.2019	31.12.2018
Fluxuri nete de trezorerie din activitati de exploatare	1,826	(879)
Fluxuri nete de trezorerie din activitati de finantare	28,333	(14,773)
Fluxuri nete de trezorerie din activitati de investitii	(15,437)	(1,082)

Situatia individuala a fluxurilor de trezorerie

Indicator (mii RON)	31.12.2019	31.12.2018	30.09.2020	30.09.2019
Fluxuri nete de trezorerie din activitati de exploatare	98,269	32,328	38,132	46,253
Fluxuri nete de trezorerie din activitati de finantare	(73,573)	(55,535)	(51,273)	(36,263)
Fluxuri nete de trezorerie din activitati de investitii	(16,016)	(632)	(3,359)	(6,872)

Valorile incluse in tabelul de mai sus sunt extrase din situatiile financiare consolidate auditate ale Emitentului, in limba romana, aferente exercitiilor financiare incheiate la 31.12.2019, respectiv 31.12.2018, respectiv din raportarile financiare interimare consolidate neauditate ale Emitentului la datele de 30.09.2020, respectiv 30.09.2019.

Informatii financiare proforma: Nu este cazul.

Care sunt principalele riscuri specifice Emitentului?



Exista o diversitate de factori care, in mod individual sau impreuna, pot afecta activitatea, situatia financiara sau perspectivele Emitentului. Din analiza efectuata de Emitent, printre cele mai importante riscuri semnificative la care entitatea este expusa, fara ca aceasta enumerare sa fie limitativa, se includ urmatoarele:

Factori de risc specifici pietei pe care activeaza Emitentul

- **Riscul de piata** - Instabilitatea economica globala si locala poate avea un efect advers asupra lichiditatilor Grupului Impact. Acest aspect este monitorizat atent si sunt luate masurile necesare pentru a asigura stabilitatea Grupului Impact. Incetinirea cresterii economice si a consumului in Romania poate avea un efect advers asupra activitatii Grupului Impact. Grupul Impact ia masurile necesare pentru a se asigura ca produsele sale raman atractive si sunt adaptate la cerintele pietei.
- **Modificari legislative** - Modificarile legislative, a regimului de obtinere a autorizatiilor, pot avea efecte adverse asupra activitatii Grupului Impact. Aceste schimbari si efectele asupra activitatii Grupului Impact sunt monitorizate constant de catre Grupul Impact.
- **Pandemia SARS-COV-2** - Aparitia virusului COVID-19 si impactul sau social si economic in Romania si la nivel global pot duce la presupuneri si estimari care necesita revizii care pot duce la ajustari semnificative ale valorii contabile a activelor si pasivelor in urmtorul exercitiu financiar. Impactul pandemiei pe termen lung poate afecta volumele de tranzactionare, fluxurile de numerar si rentabilitatea. 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 fata de clienti, finantatori si actionari.

Factori de risc specifici Emitentului

- **Riscul generat de litigiile societatii** – Desi Emitentul acorda o atentie deosebita respectarii tuturor prevederilor legale, in contextul derularii activitatii sale, Emitentul este supus riscului generat de litigii si de alte proceduri judiciare. Este posibil ca Emitentul sa fie afectat de pretentii contractuale sau extracontractuale, plangeri, inclusiv de contrapartile din relatii contractuale, clienti, concurenti sau autoritati de reglementare. De asemenea, o influenta o poate avea si orice fel de publicitate negativa asociata unui astfel de eveniment.

La momentul realizării Prospectului, o subsidiară a societății este implicată într-un litigiu cu Consiliul Județean Cluj. Societatea solicită rambursarea costurilor în valoare de 17 milioane RON plus cheltuieli. Pe baza recomandărilor avocatului Societății, conducerea consideră că rezultatul litigiului nu va avea un impact negativ în aceste situații financiare. Cu toate acestea, acest aspect implică un nivel ridicat de judecată și, în cazul în care sumele recuperate sunt mai mici decât valoarea contabilă a activului, va rezulta o pierdere financiară.

- **Riscul asociat altor tipuri de litigii** - în contextul derulării activității sale, Emitentul este supus unui risc de litigii, printre altele, ca urmare a modificărilor și dezvoltării legislației. Este posibil ca Emitentul să fie afectat de alte pretenții contractuale, plângeri și litigii, inclusiv de la contraparti cu care are relații contractuale, clienți, concurenți sau autorități de reglementare, precum și de orice publicitate negativă pe care o atrage un astfel de eveniment.
- **Riscul de finanțare** - Ca și dezvoltator imobiliar, pentru dezvoltarea proiectelor Grupul Impact se bazează pe propriile contribuții, și pe finanțări obținute de la terți. Limitarea accesului la finanțare poate avea un efect negativ asupra abilității Grupului Impact de a dezvolta proiecte noi. Conducerea Grupului Impact monitorizează constant acest aspect și se străduiește să diversifice sursele de finanțare ale Grupului Impact.

O proporție semnificativă a clienților Grupului Impact apelează la credite bancare pentru achiziționarea locuințelor. Orice înăsprire a condițiilor de creditare poate avea un efect advers asupra vânzărilor de apartamente. Acesta a fost și cazul de la sfârșitul anului 2018, când gradul maxim de îndatorare a fost redus de BNR la 40% din venitul net la creditele în lei, respectiv 20% la cele în valută. Grupul Impact ia toate măsurile necesare pentru a limita efectul advers al acestor schimbări legislative asupra activității sale.

- **Riscul valutar** - O creștere semnificativă a cursului de schimb pentru Euro poate rezulta în plăți mai mari pentru împrumuturi, obligațiuni și achizițiile făcute pentru lucrările de construcții denominate în Euro. Principalele datorii denominate în Euro sunt obligațiunile CVI și obligațiunile emise prin intermediul BVB, împrumuturile obținute pentru finanțarea primelor două faze ale proiectului Luxuria și contractele pentru construcții cu antreprenorul general.
- **Riscul geografic** - Activitatea Grupului Impact este concentrată în București. Riscul geografic va fi atenuat prin extinderea dezvoltărilor în alte orașe importante din țară.

Secțiunea C – Informații esențiale privind Obligațiunile

Care sunt principalele caracteristici ale Obligațiilor?

Tipul și clasa Obligațiilor: Obligațiuni corporative, nominative, dematerializate și neconvertibile ale Emitentului. **Codul ISIN al Obligațiilor:** ROJOPQPOPSW5. **Moneda Obligațiilor:** Euro (EUR). **Valoarea nominală unitară:** 500 EUR/obligațiune. **Număr de Obligațiuni emise:** 13,163 de Obligațiuni. **Scadența obligațiilor:** 24 decembrie 2026

Drepturi aferente Obligațiilor. Plata principalului pentru Obligațiuni va fi efectuată de către Emitent la Data Scadentei sau la o altă dată stabilită ca Data Răscumpărării Anticipate, iar cuponul (dobanda) în valoare de 6.40% pe an se va plăti semestrial. Atât timp cât Obligațiile sunt în circulație, Emitentul va fi supus unor obligații continue de transparență și divulgare, astfel cum sunt prevăzute în Directiva 2004/109/CE (cunoscută și sub denumirea de Directiva privind Transparența, astfel cum a fost modificată de Directiva 2010/73/UE), astfel cum a fost această transpusă în legislația română prin Legea 24/2017 și prin Regulamentul 5/2018.

Toate plățile aferente principalului și a cuponului (dobanzii) efectuate de către sau în numele Emitentului în legătură cu Obligațiile se vor face cu respectarea prevederilor Codului fiscal în vigoare la momentul acestor plăți. În măsura în care, conform prevederilor legislației fiscale aplicabile la momentul plății principalului sau cuponului, se impune obligația Emitentului de a reține sau de a deduce orice impozite sau taxe în legătură cu aceste plăți, Emitentul va efectua aceste rețineri sau deduceri. Emitentul nu va fi obligat să plătească din fondurile proprii acele sume suplimentare care ar avea ca rezultat primirea de către detinatorii de Obligațiuni a unor astfel de sume pe care le-ar fi primit în condițiile în care nu ar fi fost impusă nicio reținere sau deducere. Suma reținută va fi determinată în baza legislației fiscale române sau, după caz, ar putea fi redusă în baza unei convenții de evitare a dublei impuneri, astfel cum este detaliat în secțiunea "Aspecte fiscale".

Detinatorii de Obligațiuni se pot întruni în adunări generale pentru a hotărâri cu privire la interesele lor (fiecare astfel de adunare

fiind denumita "Adunarea Detinatorilor de Obligatiuni"). Adunarea Detinatorilor de Obligatiuni este autorizata, printre altele, sa desemneze un reprezentant al detinatorilor de Obligatiuni si unul sau mai multi supleanti, care vor avea dreptul de a-i reprezenta in fata Emitentului si a Instantelor judecatoresti si vor putea participa la adunarile generale ale actionarilor Emitentului.

Rangul relativ al Obligatiunilor in structura capitalului Emitentului in caz de insolventa, inclusiv, acolo unde este cazul, informatii cu privire la nivelul de subordonare al Obligatiunilor si la impactul potential asupra investitiilor in cazul rezolutiei in conformitate cu Directiva 2014/59/UE. Obligatiunile constituie obligatii directe, neconditionate, nesubordonate si negarantate ale Emitentului, reprezinta si vor reprezenta obligatii de acelasi rang (pari passu) si fara preferinta intre acestea si (sub rezerva exceptiilor imperative si cu aplicabilitate generala, in virtutea legii romane) fata de toate obligatiile prezente sau viitoare, negarantate si nesubordonate ale Emitentului. Nu este cazul, emitentul nu intra sub incidenta Directivei 2014/59/UE.

Eventualele restrictii impuse asupra liberei transferabilitati a Obligatiunilor. Obligatiunile vor fi rascumparate la Data Scadentei sau la Data Rascumpararii Anticipate. Detinatorii de Obligatiuni nu au dreptul sa accelereze viitoarea plata programata a principalului Obligatiunilor sau a Cupoanelor (Dobanzilor), decat in cazul insolventei sau al lichidarii Emitentului. Nu exista restrictii asupra liberei transferabilitati a Obligatiunilor.

Politica privind dividendele, sau distribuirea acestora: Politica privind distributia anuala a dividendelor sau alte beneficii catre actionari este propusa de Directorul General si adoptata de Consiliul de Administratie, sub forma unui set de linii directoare pe care societatea intentioneaza sa le urmeze cu privire la distribuirea profitului net.

Societatea va include in raportul anual, informatii cu privire la politica privind distributia dividendelor in conformitate cu dispozitiile Legii nr. 24/2017 privind piata de capital, stabilind astfel o impartire proportionata intre dividende si investitii si prevazand rata de distribuire a dividendelor.

Procentul profitului net alocat platilor de dividende se stabileste anual prin Hotararea Adunarii Generale Ordinare.

Unde vor fi tranzactionate Obligatiunile?

Obligatiunile fac obiectul unei cereri de admitere la tranzactionare pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti.

Exista vreo garantie aferenta Obligatiunilor? Nu este cazul

Care sunt principalele riscuri specifice Obligatiunilor?

- **Obligatiunile pot sa nu fie tranzactionate in mod activ.** Ulterior admiterii la tranzactionare pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti este posibil ca piata de tranzactionare a Obligatiunilor sa nu fie foarte lichida. Prin urmare, este posibil ca investitorii sa nu reuseasca sa-si vanda Obligatiunile cu usurinta sau la preturi care sa le asigure un randament comparabil cu cel obtinut in cazul unor investitii similare care au dezvoltat o piata secundara.
- **Riscul de credit.** In cazul unei situatii nefavorabile, Emitentul poate ajunge in incapacitatea de a efectua platile sub forma de cupoane si/sau principal si astfel, Emitentul poate ajunge in imposibilitatea rambursarii sumelor aferente emisiunii de obligatiuni prezente sau a unei emisiuni viitoare.
- **Riscul de rata a dobanzii.** Avand in vedere ca Obligatiunile vor beneficia de o dobanda fixa pe intreaga perioada a derularii imprumutului obligatar, rata de dobanda (rata cupon) nefiind supusa actualizarii la indici de referinta, cumparatorii se pot expune la riscul de fluctuatie (evolutie negativa) a ratei dobanzii ca urmare a evolutiei indicilor de referinta Euribor, pe intreaga perioada de la data achizitiei Obligatiunii si pana la data de valorificare a acesteia.
- **Valoarea de piata a obligatiunilor.** Valoarea Obligatiunilor depinde de o serie de factori interdependenti care includ evenimente economice, inclusiv evolutia crizei generate de pandemia COVID-19, evenimente financiare si politice care au loc in Romania sau in alta parte din lume, inclusiv factori care afecteaza pietele de capital in general si bursa de valori pe care se tranzactioneaza Obligatiunile. Pretul la care un Detinator de Obligatiuni va putea sa vanda Obligatiunile inainte de scadenta poate contine o reducere din pretul de cumparare platit de respectivul cumparator care ar putea fi substantiala.
- **Riscul valutar.** Avand in vedere faptul ca obligatiunile sunt emise in moneda EUR, cumparatorii se expun la riscul valutar de volatilitate/fluctuatie aferent cursului RON/EUR, de la momentul achizitiei Obligatiunilor pana la valorificarea acestora.



Sectiunea D – Emiterea Obligatiunilor

Care sunt conditiile si calendarul pentru a investi in Obligatiuni?

Investitorii pot investi in Obligatiuni pe piata secundara ulterior finalizarii procedurii de admitere la tranzactionare pe piata reglementata a Bursei de Valori Bucuresti.
Emisiunea si Admiterea la Tranzactionare a Obligatiunilor la Bursa de Valori Bucuresti a fost aprobata prin Hotararea Adunarii Generale Extraordinara a Actionarilor Emitentului din data de 28.04.2020.
Planul de distributie: Nu este cazul
Cuantumul si procentajul diluării imediate rezultate in urma Ofertei si o estimare a costului total al emisiunii si/sau al Ofertei, inclusiv costurile estimate percepute de la investitor de catre Emitent sau ofertant: Nu este cazul.

Cine este persoana care solicita admiterea la tranzactionare?

Persoana care solicita admiterea la tranzactionare este Emitentul Obligatiunilor.

De ce a fost elaborat acest prospect?

Motivele admiterii la tranzactionare: Admiterea la tranzactionare pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti a fost solicitata pentru a oferi lichiditate Obligatiunilor pe piata secundara.
Utilizarea si cuantumul net estimat al sumelor rezultate din admiterea la tranzactionare: Emitentul nu va obtine niciun fel de venit financiar in urma admiterii la tranzactionare a Obligatiunilor.
Indicatia daca oferta face obiectul unui acord privind un angajament ferm de subscriere: Nu este cazul.
O indicatie a celor mai importante conflicte de interese referitoare la admiterea la tranzactionare: Nu este cazul.
Intermediarul nu are nici un interes si nici un conflict de interese care ar putea influenta Admiterea la tranzactionare in mod semnificativ, cu exceptia indeplinirii contractului semnat cu Emitentul pentru admiterea la tranzactionare a Obligatiunilor.

PARTEA I

1. PERSOANE RESPONSABILE, INFORMATII PRIVIND TERTII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR SI APROBAREA AUTORITATII COMPETENTE



1.1. – 1.2. PERSOANE RESPONSABILE SI DECLARATIA PERSOANELOR RESPONSABILE

IMPACT Developer & Contractor S.A., societate cu sediul social in Soseaua Bucuresti-Ploiesti nr. 172-176, cladirea A, etaj 1, din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sector 1, Bucuresti, Romania, Cod de Identificare Fiscala RO1553483, inregistrata la Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti cu nr. J40/7228/2018, in calitate de Emitent al Obligatiunilor conform prezentului Prospect, declara ca dupa realizarea tuturor verificarilor rezonabile pentru a se asigura ca aceasta declaratie este corecta, toate informatiile incluse in Prospect sunt, dupa cunostinta sa, conforme cu realitatea si Prospectul nu contine omisiuni susceptibile sa ii afecteze semnificatia.

Conform cunostintelor Emitentului, informatiile cuprinse in Prospect sunt corecte la data elaborarii prezentului Prospect, mentionata pe prima pagina, cu exceptia cazului in care se specifica alta data in mod expres in cadrul prezentului Prospect. Activitatea si situatia financiara ale Emitentului si informatiile incluse in Prospect pot suferi modificari ulterior acestei date. Cu exceptia situatiilor mentionate in mod expres in cadrul legal aplicabil, Emitentul nu isi asuma obligatia de a actualiza sau revizui informatiile cuprinse in acest Prospect.

Intermediarul Admiterii la tranzactionare este SSIF Tradeville SA, o societate autorizata sa desfasoare activitati specifice pietei de capital conform Deciziei CNVM (ASF) nr. 2225/15.07.2003, cu sediul in Calea Vitan nr. 6A, Bl. B, Tronson B, et. 3, sector 3, Bucuresti, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/5868/1996, Cod de Identificare Fiscala RO 8694021. Intermediarul nu a verificat in mod independent si nu isi asuma nicio raspundere in legatura cu nicio informatie cuprinsa in prezentul Prospect. Raspunderea exclusiva si completa cu privire la informatiile cuprinse in prezentul Prospect revine doar Emitentului.

1.3. DECLARATIA EXPERTILOR

Prospectul nu contine declaratii sau rapoarte atribuite unei persoane care actioneaza in calitate de expert.



1.4. INFORMATII PROVENITE DE LA TERTE PARTI

Informatiile provenite de la terte parti au fost reproduse in prezentul Prospect cu acuratete si, dupa cunostintele Emitentului si in masura in care acesta poate sa confirme avand in vedere datele publicate de tertele parti in cauza, nu au fost omise fapte care ar face ca informatiile reproduse sa fie incorecte sau sa induca in eroare. Sursele oricaror informatii provenite din terte parti sunt indicate alaturi de informatiile respective.

1.5. APROBAREA PROSPECTULUI

Prezentul Prospect de Admitere la Tranzactionare a fost aprobat de catre Autoritatea de Supraveghere Financiara, in calitate de autoritate competenta in temeiul Regulamentului (UE) 2017/1129 prin Decizia Nr. 363 din 18.03.2021

Autoritatea de Supraveghere Financiara aproba acest Prospect de Admitere la Tranzactionare doar din punctul de vedere al indeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil si coerent impuse de Regulamentul (UE) 2017/1129.

O astfel de aprobare nu ar trebui sa fie considerata drept o aprobare a Emitentului care face obiectul acestui Prospect de Admitere la Tranzactionare.

Investitorii ar trebui sa evalueze ei insisi in ce masura investitia in Obligatiuni, ulterior admiterii la tranzactionare a acestora, este adecvata.

2. AUDITORII STATUTARI

2.1. AUDITORII EMITENTULUI

Auditorul financiar al Emitentului pentru exercitiile financiare prezentate in Prospect, respectiv exercitiile financiare incheiate la 31.12.2017, 31.12.2018 si 31.12.2019 a fost Deloitte Audit S.R.L., cu sediul social in Bucuresti, str. Calea Grivitei nr. 84-98 si 100-102, Cladirea The Mark, Et. 8 si 9, Sector 1, numar de inregistrare la Registrul Comertului J40/6775/1995, Cod Inregistrare Fiscala RO7756924, telefon 021 222 1616, inregistrata in Registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu nr. FA 25.

Auditorul Emitentului nu are nici un interes semnificativ in legatura cu Emitentul sau cu Admiterea la tranzactionare.

2.2. SCHIMBAREA AUDITORILOR

Nu au existat situatii de demisie, demitere sau ne-realegere a auditorilor financiari in perioada vizata de informatiile financiare istorice prezentate in acest Prospect.

3. FACTORII DE RISC

Orice investitie in valori mobiliare implica anumite riscuri. In ipoteza in care oricare dintre riscurile de mai jos s-ar materializa, acest fapt ar putea afecta activitatea, situatia financiara, rezultatele operationale sau perspectivele Societatii. Riscuri suplimentare si incertitudini necunoscute in prezent sau care, in momentul de fata, sunt considerate nesemnificative, pot avea, de asemenea, in viitor, un efect negativ semnificativ asupra activitatii, situatiei financiare, rezultatelor operationale sau asupra perspectivelor Societatii.

- **Factori de risc legati de piata pe care activeaza Emitentul**

Riscul de piata - Instabilitatea economica globala si locala poate avea un efect advers asupra lichiditatilor Grupului Impact. Acest aspect este monitorizat atent si sunt luate masurile necesare pentru a asigura stabilitatea Grupului Impact.

Incetinirea cresterii economice si a consumului in Romania poate avea un efect advers asupra activitatii Grupului Impact. Grupul Impact ia masurile necesare pentru a se asigura ca produsele sale raman atractive si sunt adaptate la cerintele pietei.



Modificari legislative - Modificarile legislative, a regimului de obtinere a autorizatiilor, pot avea efecte adverse asupra activitatii Grupului Impact. Aceste schimbari si efectele asupra activitatii Grupului Impact sunt monitorizate constant de catre Grupul Impact.

Pandemia SARS-COV-2 - Aparitia virusului COVID-19 si impactul sau social si economic in Romania si la nivel global pot duce la presupuneri si 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.

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 fata de clienti, finantatori si actionari.

- **Factori de risc specifici Emitentului**

Riscul generat de litigiile societatii – Desi Emitentul acorda o atentie deosebita respectarii tuturor prevederilor legale, in contextul derularii activitatii sale, Emitentul este supus riscului generat de litigii si de alte proceduri judiciare. Este posibil ca Emitentul sa fie afectat de pretentii contractuale sau extracontractuale, plangeri, inclusiv de contrapartile din relatiile contractuale, clienti, concurenti sau autoritati reglementare. De asemenea, o influenta o poate avea si orice fel de publicitate negativa asociata unui astfel de eveniment.

La momentul realizarii Prospectului, o subsidiara a societatii este implicata intr-un litigiu cu Consiliul Judetean Cluj. Societatea solicita rambursarea costurilor in valoare de 17 milioane RON plus cheltuieli. Pe baza recomandarilor avocatului Societatii, conducerea considera ca rezultatul litigiului nu va avea un impact negativ in aceste situatii financiare. Cu toate acestea, acest aspect implica un nivel ridicat de judecata si, in cazul in care sumele recuperate sunt mai mici decat valoarea contabila a activului, va rezulta o pierdere financiara.

Riscul asociat altor tipuri de litigii - in contextul derularii activitatii sale, Emitentul este supus unui risc de litigii, printre altele, ca urmare a modificarilor si dezvoltarii legislatiei. Este posibil ca Emitentul sa fie afectat de alte pretentii contractuale, plangeri si litigii, inclusiv de la contraparti cu care are relatii contractuale, clienti, concurenti sau autoritati de reglementare, precum si de orice publicitate negativa pe care o atrage un astfel de eveniment.

Riscul de finantare - Ca si dezvoltator imobiliar, pentru dezvoltarea proiectelor Grupul Impact se bazeaza pe propriile contributii, si pe finantari obtinute de la terti. Limitarea accesului la finantare poate avea un efect negativ asupra abilitatii Grupului Impact de a dezvolta proiecte noi. Conducerea Grupului Impact monitorizeaza constant acest aspect si se straduieste sa diversifice sursele de finantare ale Grupului Impact.



O proportie semnificativa a clientilor Grupului Impact apeleaza la credite bancare pentru achizitionarea locuintelor. Orice inasprire a conditiilor de creditare poate avea un efect advers asupra vanzarilor de apartamente. Acesta a fost si cazul de la sfarsitul anului 2018, cand gradul maxim de indatorare a fost redus de BNR la 40% din venitul net la creditele in lei, respectiv 20% la cele in valuta. Grupul Impact ia toate masurile necesare pentru a limita efectul advers al acestei schimbari legislative asupra activitatii sale.

Riscul valutar - O crestere semnificativa a cursului de schimb pentru Euro poate rezulta in plati mai mari pentru imprumuturi, obligatiuni si achizitiile facute pentru lucrarile de constructii denumite in Euro. Principalele datorii denumite in Euro sunt obligatiunile CVI si obligatiunile emise prin intermediul BVB, imprumuturile obtinute pentru finantarea primelor doua faze ale proiectului Luxuria si contractele pentru constructii cu antreprenorul general.

Riscul geografic – Activitatea Grupului Impact este concentrata in Bucuresti. Riscul geographic va fi atenuat prin extinderea dezvoltarilor in alte orase importante din tara.

Alte riscuri - Investitorii potentiali ar trebui sa ia in considerare faptul ca riscurile prezentate anterior sunt cele mai semnificative riscuri de care compania are cunostinta la momentul redactarii documentului. Totusi, riscurile prezentate in aceasta sectiune nu includ in mod obligatoriu toate acele riscuri asociate activitatii Emitentului, iar compania nu poate garanta faptul ca ea cuprinde toate riscurile relevante. Pot exista si alti factori de risc si incertitudini de care compania nu are cunostinta la momentul redactarii documentului si care pot modifica in viitor rezultatele efective, conditiile financiare, performantele si realizarile emitentului si pot conduce la o scadere a pretului actiunilor companiei. De asemenea, investitorii ar trebui sa intreprinda verificari prelabile necesare in vederea intocmirii propriei evaluari a oportunitatii investitiei.

Prin urmare, decizia investitorilor potentiali, daca o investitie in instrumentele financiare emise de catre Emitent este adecvata, ar trebui sa fie luata in urma unei evaluari atente atat a riscurilor implicate, cat si a celorlalte informatii referitoare la emitent, cuprinse sau nu in acest document.



- **Factori de risc specifici Obligatiunilor**

Obligatiunile pot sa nu fie tranzactionate in mod activ

Ulterior admiterii la tranzactionare pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti este posibil ca piata de tranzactionare a Obligatiunilor sa nu fie foarte lichida. Prin urmare, este posibil ca investitorii sa nu reuseasca sa-si vanda Obligatiunile cu usurinta sau la preturi care sa le asigure un randament comparabil cu cel obtinut in cazul unor investitii similare care au dezvoltat o piata secundara.

Piata romaneasca a obligatiunilor este relativ redusa in comparatie cu alte pietele din tarile europene, iar numarul emisiunilor de obligatiuni corporative ale societatilor romanesti este limitat. Nu exista nicio garantie ca Obligatiunile, chiar si ulterior admiterii la tranzactionare, vor fi tranzactionate in mod activ, si in caz contrar, o astfel de situatie ar fi de natura sa determine o crestere a volatilitatii pretului si/sau sa aiba un impact nefavorabil asupra pretului Obligatiunilor.

Faptul ca Obligatiunile emise sunt admise la tranzactionare nu garanteaza tranzactionarea in mod activ a acestora.

Riscul de credit

De asemenea, in cazul unei situatii nefavorabile, Emitentul poate ajunge in incapacitatea de a efectua platile sub forma de cupoane si/sau principal si astfel, Emitentul poate ajunge in imposibilitatea rambursarii sumelor aferente emisiunii de obligatiuni prezente sau a unei emisiuni viitoare.

Riscul de rata a dobanzii

Avand in vedere ca Obligatiunile vor beneficia de o dobanda fixa pe intreaga perioada a derularii imprumutului obligatar, rata de dobanda (rata cupon) nefiind supusa actualizarii la indici de referinta, cumparatorii se pot expune la riscul de fluctuatie (evolutie negativa) a ratei dobanzii ca urmare a evolutiei indicilor de referinta Euribor, pe intreaga perioada de la data achizitiei Obligatiunii si pana la data de valorificare a acesteia.

Riscul legat de investitia in Obligatiuni

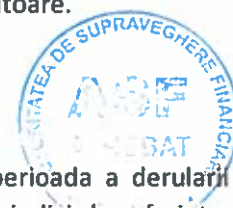
Detinatorii de Obligatiuni ar trebui sa fie constienti asupra riscului asociat cu o investitie directa in Obligatiuni, care este mai mare decat riscul asociat unei investitii in titluri de stat sau participatii in fonduri de investitii, in principal din cauza volatilitatii si evolutiei imprevedibile a preturilor Obligatiunilor, atat pe termen scurt, cat si pe termen lung.

Valoarea de piata a Obligatiunilor

Valoarea Obligatiunilor depinde de o serie de factori interdependenti care includ evenimente economice, inclusiv evolutia crizei generate de pandemia COVID-19, evenimente financiare si politice care au loc in Romania sau in alta parte din lume, inclusiv factori care afecteaza pietele de capital in general si bursa de valori pe care se tranzactioneaza Obligatiunile. Pretul la care un Detinator de Obligatiuni va putea sa vanda Obligatiunile inainte de scadenta poate contine o reducere din pretul de cumparare platit de respectivul cumparator care ar putea fi substantiala.

Riscul valutar aferent monedei de emitere a obligatiunii

Avand in vedere faptul ca obligatiunile sunt emise in moneda EUR, cumparatorii se expun la riscul valutar de volatilitate/fluctuatie aferent cursului RON/EUR, de la momentul achizitiei Obligatiunilor pana la valorificarea acestora.



Riscuri izvorate din drepturile Detinatorilor de Obligatiuni

Termenii si Conditiiile Obligatiunilor contin prevederi care reglementeaza convocarea de adunari ale Detinatorilor de Obligatiuni pentru a dezbate aspecte care afecteaza interesele de ordin general ale acestora. Hotararile adunarilor generale ale Detinatorilor de Obligatiuni pot fi luate cu majoritati diferite de majoritatile necesare pentru adoptarea unor hotarari echivalente in alte state membre UE. De asemenea, majoritatile stabilite pot angaja raspunderea tuturor Detinatorilor de Obligatiuni, inclusiv a celor care nu au participat si nu au votat in cadrul respectivei adunari precum si a acelor Detinatori de Obligatiuni care au votat contrar votului exprimat de majoritatea participantilor.

Riscul legat de plata principalului si a dobanzilor

In cazul unor riscuri care tin de lichiditatea curenta a companiei, Emitentul se poate afla in situatia de a nu putea plati la timp, sau a nu putea plati partial sau deloc dobanzi si/sau principal care decurg din actuala emisiune de obligatiuni. Orice nerespectare a graficului de plati aferente obligatiunilor se traduce intr-un risc de credit pentru detinatorii acestor titluri.

Tranzactionarea Obligatiunilor Societatii pe piata reglementata administrata de BVB poate fi suspendata

ASF este autorizata sa suspende de la tranzactionare sau sa solicite operatorului de piata sa suspende de la tranzactionare valori mobiliare, in cazul in care situatia emitentului in cauza este de asa maniera incat continuarea tranzactionarii ar afecta interesele investitorilor. BVB trebuie sa suspende tranzactionarea valorilor mobiliare care nu indeplinesc cerintele pietei, cu exceptia cazului in care o astfel de actiune ar putea afecta interesele investitorilor sau buna functionare a pietei. In cazul in care BVB nu ia o astfel de masura, ASF poate solicita suspendarea de la tranzactionare a valorilor mobiliare, daca acest lucru serveste la buna functionare a pietei si nu afecteaza interesele investitorilor. De asemenea, operatorul unei pieti reglementate are dreptul de a suspenda de la tranzactionare valori mobiliare si in alte cazuri, in conformitate cu reglementarile sale. Astfel, orice eventuala suspendare ar putea afecta tranzactionarea Obligatiunilor emise de Societate si transferul lor.

4. INFORMATII DESPRE EMITENT

4.1. INFORMATII DESPRE EMITENT SI ISTORICUL SI EVOLUTIA EMITENTULUI

Denumire legala si comerciala

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

Forma juridica

Societate pe actiuni

Numarul de inregistrare la Registrul Comertului	J40/7228/2018
Codul unic de inregistrare	1553483
Atribut fiscal	RO
Locul de inregistrare	Bucuresti
Tara de inregistrare	Romania
Durata de functionare	Nelimitata
Data constituirii	09.12.1992
Sediul social	Sos. Bucuresti-Ploiesti, nr. 172-176, Cladirea A, Etaj 1, cladirea Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sectorul 1, Bucuresti, Romania
Numarul de telefon	(+4) 0212 307 570
Numarul de fax	(+4) 021 230 75 81
Pagina de Internet	www.impactsa.ro
Domeniul principal de activitate	CAEN: 4110 – Dezvoltare (promovare) imobiliara
Capital social	265,000,000 lei
Codul LEI	315700KVJ0DVH5IBI827
Legislatia in temeiul careia isi desfasoara activitatea Emitentul	Societatea a fost constituita in Romania ca o societate pe actiuni, inregistrata la Registrul Comertului, infiintata si functionand in baza actelor normative in vigoare din Romania privind societatile, emitentii de instrumente financiare si operatiunile de piata, precum si in baza Actului Constitutiv.
Rating de credit atribuit Emitentului	B-, perspectiva stabila, acordat de S&P



Istoricul si evolutia Emitentului

Impact Developer & Contractor S.A. a fost infiintata in anul 1991, prin subscriptie publica, iar, initial, principalele sale activitati erau inchirierea si inretinerea vilelor de lux din zona municipiului Bucuresti. In anul 1995, Emitentul a introdus conceptul de „ansamblu rezidential” pe piata romaneasca, transformandu-se treptat intr-un dezvoltator imobiliar.

Incepand cu anul 1996, Emitentul este listat la Bursa de Valori Bucuresti. In anul 2006, actiunile Emitentului au fost promovate la categoria I a BVB, urmand ca din ianuarie 2015, acestea sa se tranzactioneze la categoria Premium.

In cei peste 29 de ani de activitate, Impact Developer & Contractor S.A. a dezvoltat 16 ansambluri rezidentiale in Bucuresti si in tara, insumand peste 500,000 de metri patrati construiti si peste 4,000 de unitati rezidentiale. De asemenea, Societatea a construit peste 13,000 de metri patrati de spatii de birouri si comerciale. Valoarea totala a proiectelor a depasit suma de 400 milioane euro.

Detalii privind orice eveniment recent specific Emitentului care este, intr-o mare masura, relevant pentru evaluarea solvabilitatii sale

Rata solvabilitatii generale, exprimata prin impartirea Activelor Totale la Datoriile Curente, a fost la 30 septembrie 2020 de 4.34, comparativ cu o rata de 6.79 la 31 decembrie 2019.

Valoarea activului net, reprezentata prin „Active Totale - Datorii Totale”, a fost la 30 septembrie de 577 mil. RON, in scadere cu 1.2%, comparativ cu valoarea inregistrata la sfarsitul anului 2019.

Ratingurile de credit atribuite Emitentului la cererea acestuia sau cu cooperarea acestuia in procesul de atribuire de rating

In luna octombrie 2020, agentia de rating Standard & Poor's a mentinut pentru IMPACT Developer & Contractor, singurul dezvoltator din Romania listat la Bursa de Valori Bucuresti, ratingul de credit „B-” cu perspectiva stabila, rating acordat in 2019.

Business And Financial Risk Matrix						
Business Risk Profile	Financial Risk Profile					
	Minimal	Modest	Intermediate	Significant	Aggressive	Highly leveraged
Excellent	aaa/aa+	aa	a+/a	a-	bbb	bbb-/bb+
Strong	aa/aa-	a+/a	a-/bbb+	bbb	bb+	bb
Satisfactory	a/a-	bbb+	bbb/bbb-	bbb-/bb+	bb	b+
Fair	bbb/bbb-	bbb-	bb+	bb	bb-	b
Weak	bb+	bb+	bb	bb-	b+	b/b-
Vulnerable	bb-	bb-	bb-/b+	b+	b	b-

Sursa: S&P Global Ratings

In acordarea rating-ului de credit, Standard & Poor's a evaluat mai multi factori ce se incadreaza in doua categorii: Business risk si Financial risk. Astfel categoria Business risk a primit calificativul „Weak”, in timp ce categoria Financial risk a primit calificativul „Highly leveraged”. Factorii cuprinsi in categoria Business risk au fost Country risk, Industry risk si Competitive position, pentru care s-au primit calificativele „Moderately high”, „Moderately high”, respectiv „Weak”. In categoria Financial risk, factorul analizat de agentia de rating a fost Cash flow/leverage, care a primit calificativul „Highly leveraged”.

Informatii privind modificarile semnificative ale structurii de imprumut si de finantare a Emitentului de la incheierea ultimului exercitiu financiar

Societatea are ca principala sursa de finantare creditele obtinute de la banci, dar si emisiunile de obligatiuni realizate pe piata de capital. Structura acestor surse de finantare este detaliata in Situatiile Financiare Interimare Consolidate si Individuale intocmite de Emitent pentru 30 septembrie 2020.

In perioada 11-21 decembrie 2020, Societatea a derulat si incheiat cu succes o oferta de tip plasament privat in care s-au vandut un numar de 13,163 de obligatiuni corporative, nominative, negarantate si neconvertibile, emise in Euro, cu un pret de emisiune egal cu valoarea nominala de 500 Euro/obligatiune, o maturitate de 6 ani si o dobanda fixa de 6.40%/an platibila semestrial, Obligatiuni a caror admitere la tranzactionare face obiectul prezentului Prospect.



Descrierea modalitatilor de finantare preconizate ale activitatilor Emitentului

Pentru perioada urmatoare nu se preconizeaza o modificare semnificativa a structurii de finantare a activitatii.

5. PREZENTARE GENERALA A ACTIVITATILOR

5.1. ACTIVITATI PRINCIPALE

IMPACT Developer & Contractor S.A. este unul dintre cei mai importanti dezvoltatori imobiliari din Romania, fiind axat pe zona de constructii rezidentiale. Societatea a dezvoltat proiecte in Bucuresti, Constanta si Oradea, si are in plan extinderea geografica in orasele mari.

Actiunile Societatii sunt listate la Bursa de Valori Bucuresti, incepand cu anul 1996, iar din anul 2015, acestea se tranzactioneaza la categoria Premium. Impact Developer & Contractor S.A. este singurul dezvoltator imobiliar din Romania listat la BVB.

Strategia companiei a fost schimbata radical in ultimii ani, IMPACT concentrandu-se pe dezvoltari rezidentiale cu un nivel ridicat de calitate si sustenabilitate, urmarind o piata tinta formata din segmente de clienti cu venituri medii si ridicate. De asemenea, un alt obiectiv al noii strategii de dezvoltare a companiei a fost acela de extindere a proiectelor imobiliare la nivel national, fiind vizate unele dintre cele mai importante centre urbane din Romania.

Dezvoltarea companiei s-a facut in conditii de sustenabilitate economica, urmarindu-se mentinerea unui grad de indatorare redus. Astfel, gradul de indatorare al Grupului in anul 2019 a fost de 35.3%, iar la 30 septembrie 2020 a fost de 37.8%.

Directiile strategice ale Societatii sunt urmatoarele:

- Extinderea 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

In prezent se au in vedere 3 proiecte in Bucuresti, unul in Iasi si unul in Constanta, dupa cum urmeaza:

- GREENFIELD BANEASA Residence
- LUXURIA DOMENII Residence
- GREENFIELD PLAZA

- BOREAL PLUS
- GREENFIELD COPOU Residence

GREENFIELD BANEASA Residence

Locatia sa unica, ce beneficiaza de un mediu linistit si calitatea buna a aerului, sunt trasaturi care fac din Greenfield Baneasa locul ideal pentru familiile cu copii, iubitorii de activitati in natura sau persoanele care cauta un stil de viata sanatos, deoarece are toate calitatile unui oras de munte cu o altitudine de 1000 m. Proiectul este amplasat in Sectorul 1, inconjurat de 900ha de padure seculara.



Este unul dintre cele mai importante proiecte de rezidential din Europa de Sud Est.

A fost demarat in anul 2007, conceput in 5 faze de dezvoltare si estimat fi finalizat in anul 2028. Ansamblul va cuprinde un numar de peste 7,000 de locuinte, construite pe o suprafata de 600,000 mp si facilitati rezidentiale complete: scoala publica, gradinita publica, transport public, scoala privata, parcuri si locuri de joaca, fitness in aer liber, restaurant, cafenea, centru medical, supermarket, optiuni de partajare, Greenfield Plaza, incluzand SPA, piscina, terenuri de sport, banca, etc.

Proiectul a cunoscut o dezvoltare accelerata in ultimii cinci ani, fiind deja construite peste 2,500 de apartamente, pe o suprafata de 200,000 mp, in care locuiesc permanent peste 6,000 de persoane. Astfel, trei din cele cinci faze au fost finalizate.

Primele 3 faze au fost finalizate pana in 2019:

FAZA 1: 680 apartamente si vile

FAZA 2 – Salcamilor: 924 apartamente

FAZA 3 – Platanilor: 944 apartamente

Urmatoarele faze vor fi dezvoltate pana in 2028:

FAZA 4 – Teilor: 1,732 apartamente

FAZA 5 – Castanilor: 2,486 apartamente

FAZA 1+ - Panoramic Apartments: 97 apartamente

FAZA 2+ - un bloc de apartamente cu 41 de unitati

IMPACT a obtinut autorizatiile de constructie pentru a patra faza de dezvoltare in octombrie 2020.

LUXURIA DOMENII Residence

Luxuria Residence este primul ansamblu rezidential de ultima generatie care a primit certificarea BREEAM Excellent, fiind conceput inca de la inceput pentru a se incadra in energia Clasei A si categoria cladirilor verzi.

Nivelul BREEAM imbunatateste stilul de viata al oamenilor care locuiesc sau lucreaza in acest gen de cladiri, contribuind in acelasi timp la protectia resurselor naturale.



Locatie de top:

- Sector 1, zona de nord a Bucurestiului, intre bulevardul Expozitiei si strada Aviator Popisteanu

Acces facil:

- La 5 minute distanta de statia de metrou 1 Mai
- Acces direct la DN1 Ploiesti DN3 / Piata Victoriei / Podul Grand – DN2 / Centura - Mogosoia

Caracteristicile proiectului:

- Dezvoltat pe o suprafata de 22,500 mp
- 630 apartamente premium in 9 cladiri
- Inaltime P+8, P+11, P+12
- Apartamente cu suprafete generoase intre 50 si 300 mp
- 720 locuri de parcare
- Concierge – Receptie – Hol
- Gym – echipament modern de la TechnoGym
- Parc privat de 2,500 mp, locuri de joaca si zone de agrement

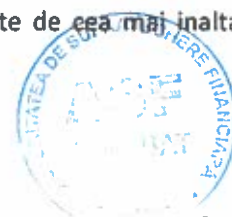


Facilitati:

- Parcul Luxuria - parc de 2,500 mp, integrat intr-o suprafata totala de 9,650 mp de spatii verzi
- Receptie - o receptie centrala si una secundara, serviciile de receptie fiind disponibile 24/24
- Lounge - un loc perfect pentru recreere, networking si munca la distanta
- Centru de fitness - sala de gimnastica cu echipamente de ultima generatie



- Locuri de joaca - pazite si bine organizate pe grupe de varsta, cu echipamente de cea mai inalta calitate



Proiectul a fost demarat in anul 2018, ultima faza urmand a fi finalizata in anul 2021.

La 28 februarie 2021, primele doua faze ale proiectului, cuprinzand 500 de apartamente, au fost finalizate. Apartamentele deja vandute sunt in numar de 196. Incepand cu luna mai 2020 a inceput transformarea precontractelor de vanzare-cumparare in contracte de vanzare cumparare pentru prima faza cu 232 de apartamente. Pentru faza a doua cu 268 de apartamente, transformarea precontractelor de vanzare-cumparare in contracte de vanzare cumparare a inceput in luna noiembrie 2020.

Faza a treia a proiectului, cu 130 de apartamente, este estimata a se finaliza in prima jumatate a anului 2021.





GREENFIELD PLAZA Baneasa

Cel mai mare centru comunitar dedicat unei comunitati rezidentiale.

Greenfield marcheaza inceputul unei noi etape de dezvoltare a proiectului rezidential, prin construirea unui centru comunitar. Acest lucru va aduce un nou standard de confort si eficienta, prin includerea tuturor acelor functionalitati necesare unei comunitati mari (zona comerciala si de servicii, centru de fitness si SPA, gimnaziu prescolare si publice, zone de promenada si recreere si transport optional). Dezvoltatorul continua initiativele constructive, consolidand o comunitate urbana cu un nivel de trai occidental, care va defini conceptul de bunastare in Bucuresti.



Va deservi in principal GREENFIELD BANEASA Residence, dar si zonele adiacente.



FUNCTIONS	DESCRIPTION	LAND SURFACE
GREENFIELD PLAZA	Office, Comercial, Servicii, SPA	21,496 mp
ȘCOALĂ DE STAT	800 capacitate copii	6,000 mp
GRĂDINIȚĂ DE STAT	150 capacitate copii	3,200 mp
TERMINAL STB	Linia de capăt a rețelei de transport public din București	1,375 mp
STAȚIE SHUTTLE BUS	Dedicat grădiniței și școlii.	250 mp*

*inclus in suprafata terenului Greenfield Plaza

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.

Structura proiectului si puncte forte

- Inaugurare: T1 2022
- Regim de inaltime: P+1



- Locuri de parcare: 200
- Suprafata teren: 17,200 mp
- Suprafata de inchiriat si operare: 6,730 mp



3,774
mp



1,961
mp



753
mp



242
mp

- Zona comunitara dedicata viitorului oras Greenfield, dar cu un potential ridicat de a deveni o esca la obisnuita pentru straini, gratie ancorelor puternice provenite de la SPA, supermarket, restaurante si servicii.
- La lansare va deservi 10,000 de rezidenti permanenti (crescand la 17,000 pana in 2028), precum si peste 1,000 de vizitatori obisnuiti, in mare parte din zona Otopeni-Corbeanca
- Beneficii din datele demografice cu potential ridicat de cheltuieli (varsta medie a adultilor de 38 de ani cu venituri medii pana la mari)
- Contract pe termen lung cu MEGA IMAGE, una dintre cele mai puternice ancore alimentare, deja securizata



BOREAL PLUS



BOREAL PLUS este un proiect demarat in anul 2020, in Constanta, ultima faza urmand a fi finalizata in anul 2024. Ansamblul va cuprinde un numar de 691 de unitati rezidentiale, dintre care 18 vile simple si 676 apartamente (9 blocuri), construite pe o suprafata de 43,000 mp, intr-una dintre cele mai bine cotate zone rezidentiale din Constanta. Valoarea totala a terenului este de 5.8 mil. EUR conform evaluarii Colliers la sfarsitul anului 2019 (125 EUR/mp). Valoarea de piata a proiectului este de 62.8 mil. RON.

In 2019, Impact a incheiat o tranzactie pentru vanzarea de aproximativ 1.9 ha catre Kaufland Romania, in cadrul ansamblului.

Facilitati de top in ansamblu:

- 12,000 mp de spatii verzi amenajate
- Acces controlat in ansamblu



- Hipermarket Kaufland
- Gradinita
- Comercial
- Parc cu locuri de joaca
- Terenuri de sport
- Locuri de parcare privata



Finisaje de exceptie:

- Marmura, granit si parchet triplu strat, incalzire centrala pentru vile
- Gresie portelanata si faianta, parchet laminat de inalta calitate pentru apartamente
- Obiecte sanitare premium, recunoscute pe piata prin calitatea si confortul oferit
- Incalzire in pardoseala
- Gradina proprie pentru vile si apartamente la parter
- Carcasa bine construita si compartimentata




La momentul realizarii Prospectului, cele 18 vile din proiectul BOREAL PLUS se aflau in constructie, fiind estimate a se finaliza in prima jumatate a anului 2021.

In decursul anului 2020 au fost continuate demersurile pentru obtinerea autorizatiilor de constructie, iar in septembrie 2020 a fost obtinuta autorizatia de constructie pentru 341 de apartamente.



Pe langa cele mentionate, pentru perioada 2021 ~ 2028, IMPACT are in plan urmatoarele proiecte:



GREENFIELD COPOU (Iasi)	
Dezvoltare	2021 - 2024
Tipul proiectului	Mixt
Teren	4,9 ha
Faze de dezvoltare	3
Valoare (mEUR)	115.8



LUXURIA BARBU VĂCĂRESCU (București)	
Dezvoltare	2023 - 2028
Tipul proiectului	Mixt
Teren	2,5 ha
Faze de dezvoltare	4
Valoare (mEUR)	160



GREENFIELD TIMIȘOAREI (București)	
Dezvoltare	2025 - 2028
Tipul proiectului	Mixt
Teren	25,9 ha
Faze de dezvoltare	11
Valoare (mEUR)	115

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.

GREENFIELD COPOU Residence, va fi demarat in anul 2021, la Iasi, si va fi finalizat in 2024, fiind construit in trei faze. Proiectul cuprinde in total 1,100 de apartamente, construite pe o suprafata de 48,685 mp.

Compania a achizitionat un teren de 24,333 mp, jumatate din terenul necesar si a semnat o promisiune pentru cealalta jumatate. Terenul achizitionat are PUZ aprobat, compania IMPACT demarand procedurile de obtinerea a autorizatiei de constructie.



Portofoliul de terenuri la momentul realizării Prospectului

La momentul realizării Prospectului, existau în stoc 89.8 ha de teren la o valoare contabilă de 533.7 mil. RON. Terenul este destinat atât dezvoltării de noi proiecte cât și vânzării, în funcție de oportunități.

Terenurile deținute de Grup sunt:

Locație	Oras	Suprafața (ha)	IFRS val. contabilă (mRON)	IFRS val. contabilă (mEUR)	Valoare EPRA (mRON)	Valoare EPRA (mEUR)
GREENFIELD Baneasa	Bucuresti	39.8	273.4	57.2	312.1	65.3
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
Iasi	Iasi	2.4	18.0	3.7	18.0	3.7
Altele	Bucuresti, Oradea	8.3	2.4	0.5	2.4	0.5
Total		89.8	533.7	111.6	620.2	129.7

Sursa: *IMPACT Developer & Contractor S.A.*



Stocul de locuinte la data de 31 decembrie 2020

La 31 decembrie 2020 existau în stoc un număr de 379 de apartamente și case complet finalizate și în curs de finalizare, având o suprafață construită desfasurată fără spații comune de 36,301 mp și o valoare contabilă de 168.9 mil. RON.

5.2. ELEMENTE PE CARE SE BAZEAZĂ DECLARAȚIILE EMITENTULUI PRIVIND POZIȚIA SA CONCURRENTIALĂ

Din cauza faptului că nu există o definiție general acceptată a pieței, atât din punct de vedere al produsului, cât și din punct de vedere geografic, Societatea nu poate face o estimare concretă asupra cotei de piață. În prezent nu există cifre oficiale publicate care să permită calculul direct al cotelor de piață pornind de la vânzările IMPACT.

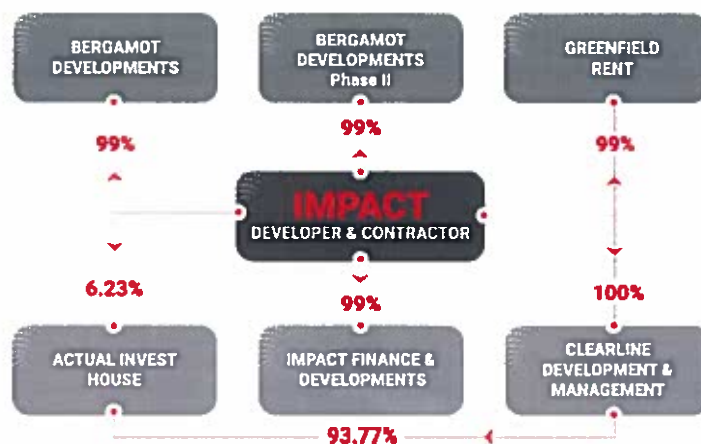
Cu toate acestea, Emitentul a încercat să facă o estimare grosieră pornind de la cifrele publicate în rapoartele Imobiliare.ro. Astfel, având în vedere un volum de vânzări total de apartamente de aproximativ 43,000 de unități în 2019, pentru București și Ilfov, Emitentul estimează cota de piață Greenfield în intervalul de 2-5%, stabil de la un an la altul.

În cazul în care definim piața în cel mai restrâns mod, piața apartamentelor noi din segmentul mediu din nordul Bucureștiului (excluzând Ilfov), cota de piață a Greenfield ar putea urca spre intervalul 30-40% în 2019. În acest caz, s-ar exclude din piață cartierele cu volumele cele mai mari din sud sau din Ilfov (și nivel mai redus de preț) precum Cosmopolis sau Militari Residence. Totuși, o astfel de definiție nu reflectă complet competiția Greenfield.

6. STRUCTURA ORGANIZATORICA

6.1. DESCRIEREA GRUPULUI DIN CARE FACE PARTE EMITENTUL

La data prezentului Document, structura Grupului este urmatoarea:



Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.

	<u>Tara de inregistrare</u>	<u>Natura activitatii</u>	<u>% actionariat la 31 decembrie 2020</u>	<u>% actionariat la 31 decembrie 2019</u>
Clearline Development and Management SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Actual Invest SRL	Romania	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Phase SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Bergamot Development SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Impact Finance SRL	Romania	Administratie	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	100%	100%
Star Residence SRL	Romania	Dezvoltare imobiliara	22%	

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.

- Actual Invest House S.R.L. este o societate care ofera servicii de administrare pentru proiectele rezidentiale dezvoltate de Impact Developer & Contractor SA.

- Clearline Development & Management S.R.L. (fosta Lomb SA) este compania de proiect prin care IMPACT urma sa dezvolte un proiect rezidential in Cluj-Napoca, in parteneriat cu autoritatea locala. Pentru investitiile facute de Clearline Development & Management S.R.L. in realizarea proiectului Lomb din Cluj, compania de proiect are calitatea de reclamant intr-un litigiu, al carui obiect sunt pretentii in valoare de 17.053 mii RON, plus dobanda legala, dosar care este pe rolul Tribunalului Arges, iar in prezent se administreaza probe (expertize) in dosar. La 11 septembrie 2017, prin decizia Consiliului de Administratie al Impact, capitalul social al Clearline a fost majorat cu noi contributii in numerar in valoare de 20 de mii RON.
- Bergamot Developments S.R.L. este o companie din cadrul grupului avand ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara, care, incepand cu anul 2018, dezvolta un ansamblu rezidential de cca. 52.382 de metri patrati, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima faza a complexului rezidential Luxuria Domenii Residence, care in total cuprinde aprox. 65.000 mp construiti pe un teren de aproximativ 22.982 mp in Bucuresti, in zona Expozitiei-Domenii.
- Bergamot Developments Phase II S.R.L. este o societate din cadrul grupului avand ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliara, care urmeaza sa dezvolte faza a II-a (130 apartamente) a complexului rezidential Luxuria Domenii Residence, alcatuita din 13.618 de metri patrati, construiti pe un teren de 5.769 mp.
- Impact Finance & Developments S.R.L. are un rol in diversificarea gamei de servicii legate de vanzarile de imobile. Impact Finance & Developments colaboreaza cu institutiile financiare din Romania pentru a oferi solutii avantajoase de creditare pentru clientii care achizitioneaza locuinte.
- Greenfield Rent S.R.L. este o societate din cadrul grupului avand ca obiect principal de activitate inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, ce a fost infiintata in decembrie 2019.
- Star Residence Invest S.A. este o societate din cadrul grupului avand ca obiect principal de activitate inchiriere/subinchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, ce a fost infiintata in octombrie 2020.



6.2. DEPENDENTA DE ALTE ENTITATI DIN CADRUL GRUPULUI

Emitentul detine filialele sale in calitate de asociat unic (in cazul Clearline Development & Management S.R.L., Impact Finance & Development S.R.L., Bergamot Developments S.R.L., Bergamot Developments Phase II S.R.L., Greenfield Rent S.R.L si Actual Invest House S.R.L.), respectiv asociat minoritar (Star Residence Invest S.A). Filialele sale, cu exceptia Impact Finance & Development S.R.L., au activitati strans legate de obiectul de activitate al Emitentului.

In particular, in ceea ce priveste Actual Invest House S.R.L., la momentul realizarii Prospectului, 42.14% din cifra de afaceri a acestei societati provenea din contracte incheiate cu Societatea.

7. INFORMATII PRIVIND TENDINTELE

7.1. DETERIORARI SEMNIFICATIVE ALE PERSPECTIVELOR SI MODIFICARI SEMNIFICATIVE ALE PERFORMANTELOR

Deteriorari semnificative ale perspectivelor Emitentului de la data ultimelor situatii financiare anuale auditate

Nu este cazul. Nu au fost identificate deteriorari semnificative ale perspectivelor Emitentului de la data ultimelor situatii financiare anuale auditate.

Modificari semnificative ale performantelor financiare ale grupului de la sfarsitul ultimului exercitiu financiar pentru care au fost publicate informatii financiare pana la data prezentului Prospect

Pe 19 februarie 2021, Emitentul a publicat datele financiare preliminare pentru anul 2020. Astfel, profitul net consolidat preliminar pentru anul 2020 a fost de 73.99 mil. RON, in scadere cu 52.1% fata de anul 2019. Veniturile din vanzarea proprietatilor imobiliare au fost de 206.6 mil. RON, in crestere cu 31.9% fata de anul precedent, reprezentand din acest punct de vedere cel mai bun rezultat al Societatii, din ultimul deceniu.

Intr-un an marcat de pandemie, Societatea a tranzactionat un total de 369 de apartamente (31,191 mp suprafata construita), dintre care 205 in ansamblul rezidential Greenfield Baneasa si 164 in proiectul Luxuria Residence. In plus, Impact a incheiat anul cu 198 de precontracte de vanzare-cumparare si rezervari, in valoare totala de 24 mil. EUR, dintre care jumatate urmeaza sa fie transformate in venituri in primul semestru al acestui an.

Rezultatele financiare din primele noua luni ale anului 2020 prezinta un profit net neauditat de 13.28 mil. RON, la nivelul grupului, in scadere cu 28% fata de aceeaasi perioada a anului 2019. Aceaste rezultate financiare au survenit intr-un mediu pandemic in care predictibilitatea a fost foarte redusa, iar volatilitatea conditiilor macroeconomice a fost ridicata.

Veniturile din vanzarea proprietatilor imobiliare a crescut in primele noua luni ale anului 2020 la 135.3 mil. RON, in crestere cu 35% comparativ cu aceeaasi perioada a anului anterior. La 30 septembrie 2020, EBITDA a fost de 28.7 mil. RON, in crestere cu 1% comparativ cu valoarea inregistrata la 30 septembrie 2019, insa in componenta indicatorului este inclusa si donatia unui teren in valoare de 5.9 mil. RON catre administratia locala pentru constuirea unei scoli si a unei gradinite publice in GREENFIELD. Astfel, EBITDA ajustata atinge valoarea de 34.6 mil. RON, in crestere cu 21% fata de valoarea inregistrata in primele noua luni ale anului 2019.

Principalele repere financiare atinse in primele noua luni ale anului 2020:

- 258 de apartamente vandute (21,877 mp suprafata construita, fara spatii comune), din care 156 (13,477 mp) in GREENFIELD Baneasa Residence ("GREENFIELD") si 102 (8,400 mp) in LUXURIA Domenii Residence ("LUXURIA");
- 217 precontracte de vanzare-cumparare si rezervari la 30 septembrie 2020 (16,549 mp suprafata construita, fara spatii comune) estimat a se transforma in venituri in T4 2020 – 133 apartamente (61%), 2021 – 60 apartamente (28%) si 2022 – 24 apartamente (11%);
- Cresterea profitului brut cu 8%, pana la 51.28 mil. RON;
- Achizitionarea a 3,629 mp de teren in GREENFIELD, 24,333 mp de teren in lasi si donarea a 9,620 mp din terenul detinut in GREENFIELD;
- Finalizarea constructiei primelor doua faze ale proiectului LUXURIA, cu 500 de apartamente (45,028 mp suprafata construita apartamente fara spatii comune, 51,786 mp suprafata construita totala apartamente).



7.2. TENDINTE

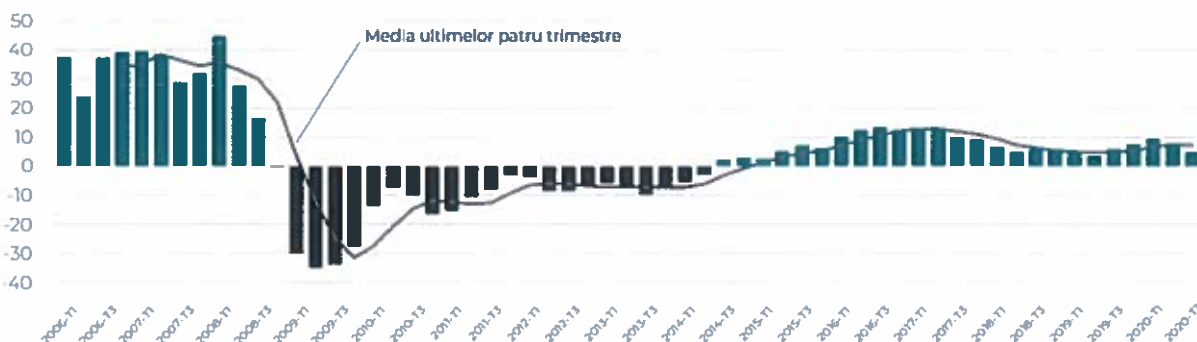
Piete principale

In trimestrul al treilea din 2020, datele centralizate de Analize Imobiliare indica faptul ca preturile solicitate pentru proprietatile rezidentiale din Romania (apartamente si case) s-au stabilizat, consemnand o crestere usoara, de 0.3%, fata de trimestrul anterior. In mod similar, preturile de tranzactionare ale locuintelor au cunoscut un avans de doar 0.1% in al doilea trimestru, conform Institutului National de Statistica.

Preturile cerute pentru proprietatile rezidentiale din Romania au fost cu 4.6% mai mari in al treilea trimestru fata de anul trecut, in scadere de la 7.6% trimestrul anterior, iar preturile tranzactiilor au crescut cu 6.6% , comparativ cu 8.1%, in al doilea trimestru. Cresterea medie anuala a preturilor locuintelor in UE a fost de 4.7%.

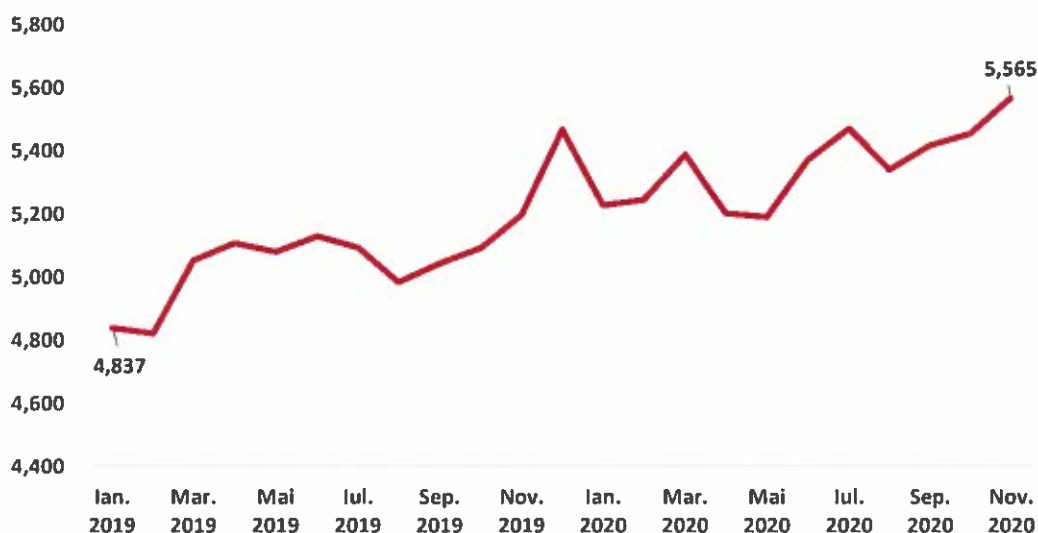
Cererea a crescut cu 14% in T3 2020, fata de cele 3 luni anterioare, iar volumul imobilelor vandute a depasit cu 1.5% perioada similara din 2019.

Evolutia preturilor fata de anul anterior:



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

Castigul salarial mediu brut la nivelul economiei a crescut pana la 5,565 RON/luna in noiembrie 2020, conform datelor publicate de Institutul National de Statistica, in crestere cu 7.1% comparativ cu luna noiembrie 2019. Rata somajului pentru luna noiembrie 2020 a fost de 3.32%, in crestere de la 2.98% in luna noiembrie 2019, conform datelor publicate de Agentia Nationala pentru Ocuparea Fortei de Munca (ANOFM).



Din punct de vedere al politicii monetare, de la inceputul anului 2020, Banca Nationala a Romaniei a redus in mod constant dobanda de referinta pana la nivelul actual de 1.25%, datorita preturilor de consum in scadere, dar si pentru a stimula economia afectata de pandemia Covid-19. Astfel, o dobanda de referinta mai mica reduce costul imprumuturilor imobiliare ale populatiei.

Cresterea pragului pentru TVA de 5% la achizitia unei locuinte noi la 140,000 de euro a fost amanata de Guvern pentru 1 ianuarie 2022. Astfel, aceasta modificare a pragului pentru TVA ar rezulta intr-o cerere mai mare pentru apartamentele in intervalul de pret 450,000 – 750,000 RON, incepand cu anul 2022.

Tendinte ale activitatii Emitentului

Grupul IMPACT monitorizeaza indeaproape efectele pandemiei Coronavirus si efectele acesteia asupra pietei imobiliare si asupra mediului economic din tara si va lua toate masurile necesare pentru a minimiza impactul si a respecta angajamentele sale fata de clienti, finantatori si actionari.

Dezvoltarea rapida a virusului Covid-19 si impactul sau social si economic in Romania si la nivel global pot duce la presupuneri si estimari care necesita revizii care pot duce la ajustari semnificative ale valorii contabile a activelor si pasivelor in urmatorul exercitiu financiar.

Lichiditate

Societatea are o pozitie de lichiditate buna, demonstrata prin nivelul indicatorului lichiditatii curente (Active curente/Datorii curente), cu valoarea de 2.48 la nivel de Grup si 5.27 la nivel individual.

8. PREVIZIUNI SAU ESTIMARI PRIVIND PROFITUL

Nu este cazul. Emitentul a ales sa nu includa estimari in legatura cu profitul.

Emitentul a intocmit un Business Plan 2021-2024, care este disponibil la adresa: <https://www.impactsa.ro/pictures/documents/2603-IMPACTBusinessPlan2021-2024RO.pdf>

9. ORGANE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE



9.1. ORGANE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE

Administrarea societatii IMPACT Developer & Contractor S.A. este asigurata de catre Consiliul de Administratie, format din cinci membri numiti prin vot secret in AGA, cu mandat de patru ani, care se subordoneaza Adunarii Generale a Actionarilor si care deleaga competentele de conducere executiva directorilor societatii, dintrei acestia unul fiind numit Director General.

Persoanele implicate in conducerea societatii, membre in Consiliul de Administratie sunt:

Iuliana Mihaela Urda – Presedinte al Consiliului de Administratie

Doamna Iuliana Mihaela Urda este Presedinte si membru al Consiliului de Administratie din aprilie 2013, numit pana in 2021, adresa locului de munca fiind Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Etajul 1, din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sector 1, Bucuresti, Romania . Doamna Iuliana Mihaela Urda are o experienta de peste 20 de ani in management, administrare, administrarea activelor/facilitatilor, gestionarea categoriilor si raportare in imobiliare si retail. Incepand cu anul 2020 este si Director General Adjunct la Doraly Property Management SRL, dupa o perioada de 10 ani in care a ocupat alte functii in companie (Director Marketing, Director Dezvoltare, Director Executiv). De asemenea, a petrecut 14 ani in compania Altex Romania, ocupand diverse pozitii: Director Marketing, Director e-Business, Category Manager.

Petru Vaduva – Membru independent al CA

Domnul Petre Vaduva este membru al Consiliului de Administratie din aprilie 2019, numit pana in 2021, adresa locului de munca fiind Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Etajul 1, din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sector 1, Bucuresti, Romania. Domnul Petre Vaduva are o experienta de peste 20 de ani in sectorul energetic al Europei de Est si din Asia Centrala, cu experienta de finantare dovedita in acest sector, cum ar fi IPO Rosneft si castigarea celei mai mari subventii pentru dezvoltare, din sectorul din Europa. Acesta beneficiaza de contacte importante si experienta relevanta in negocierea si finantarea proiectelor la scara larga cu banci internationale si institutii de finantare multinationale precum EIB, EBRD si IFC.

Beze Laviniu Dumitru – Membru independent al CA

Domnul Beze Laviniu Dumitru este membru in Consiliul de Administratie din aprilie 2017, numit pana in 2021, adresa locului de munca fiind Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Etajul 1, din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sector 1, Bucuresti, Romania. Domnul Beze Laviniu Dumitru are o experienta profesionala de peste 19 ani pe piata de capital si in activitatea de management, pozitii in evolutie, de la Senior Auditor la KPMG/Ernst & Young la Membru in Consiliul de Administratie ROLAST SA Pitesti, detinand si functia de presedinte al Asociatiei Investitorilor pe piata de capital din 2008 si pana in prezent.

Daniel Pandelescu – Membru independent al CA

Domnul Daniel Pandelescu este membru al Consiliului de Administratie din aprilie 2017, numit pana in 2021, adresa locului de munca fiind Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Etajul 1, din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sector 1, Bucuresti, Romania. Domnul Daniel Pandelescu are o experienta profesionala de peste 29 de ani in management, fiind membru fondator al: Expo Cupa SRL, Cupa International SRL, Danielis Star Company si Doraly Mall. A fost vicepresedinte al Consiliului de actionari al reprezentantilor SIF Muntenia.

Ruxandra-Alina Scarlat – Membru independent al CA, Director non-executiv

Doamna Ruxandra-Alina Scarlat este membru al Consiliului de Administratie din aprilie 2017, numit pana in 2021, adresa locului de munca fiind Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Etajul 1, din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sector 1, Bucuresti, Romania. Doamna Ruxandra-Alina Scarlat este avocat de profesie, si are o vasta experienta in litigii si arbitraj, imobiliare, asigurari, servicii bancare si financiare, M&A, afaceri corporative si dreptul muncii. Doamna Ruxandra-Alina Scarlat are o experienta de peste 14 ani in consultanta imobiliara, fuziuni si achizitii imobiliare, contracte de inchiriere si contracte de constructie. Membru al Baroului Bucuresti si al Asociatiei Nationale a Avocatilor din Romania.

Persoanele implicate in conducerea executiva a Societatii:

Sorin Apostol – Director General

Domnul Sorin Apostol este Directorul General al Societatii, numit in ianuarie 2020, adresa locului de munca fiind Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Etajul 1, din Willbrook Platinum

Business & Convention Center, Sector 1, Bucuresti, Romania. Domnul Sorin Apostol este in prezent si reprezentantul departamentului de control intern al Swiss Capital si are o experienta profesionala de peste 21 de ani, ocupand diverse pozitii in companii precum: Presedinte CA si Manager Risc la SSIF Swiss Capital SA, Director General la KBC Securities Romania SSIF SA, Membru CA la SC Socot SA, Director Vanzari la SC Ursus SA si Pagini Aurii SA.

Giani Iulian Kacic - Director Financiar

Domnul Giani Iulian Kacic s-a alaturat Societatii in vara anului 2018, pe pozitia de Director Financiar, adresa locului de munca fiind Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Etajul 1, din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sector 1, Bucuresti, Romania. Domnul Giani Iulian Kacic are o experienta de peste 21 de ani in sectorul financiar si contabil, in cadrul unor companii multinationale. Acesta si-a inceput cariera in industria petroliera, ocupand timp de 15 ani mai multe functii de conducere in cadrul Grupului Rompetrol, inclusiv Manager de Finante Rom Oil SA, CFO Rompetrol Rafinare, Project Manager SAP Group Rompetrol. Este absolvent al Facultatii de Management din Bucuresti.

Gina Patrinoiu – Director Juridic

Doamna Gina Patrinoiu practica avocatura de peste 17 ani in domeniul Dreptului imobiliar, adresa locului de munca fiind Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Etajul 1, din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sector 1, Bucuresti, Romania. Sef de avocatura experimentat, cu istoric demonstrat al activitatii in industria imobiliara, in calitate de avocat intern. Doamna Gina Patrinoiu are pregatire profesionala in drept imobiliar, piata de capital, drept corporativ, negocierea contractelor, diligenta cuvenita. Studii universitare si postuniversitare in Drept, la Facultatea de Drept,

Lucian Udroi – Director Tehnic

Domnul Lucian Udroi are o experienta de peste 30 de ani in dezvoltarea si constructia imobiliara, cu proiecte realizate in spatii rezidentiale, de retail, birouri si spatii industriale, cuprinzand peste 400,000 mp construiti. Absolvent al Universitatii de Arhitectura din Bucuresti si certificat in Managementul Proceselor, Managementul Proiectelor si Management Financiar. Adresa locului de munca este Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Etajul 1, din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sector 1, Bucuresti, Romania.

Ovidiu Grinici – Director Vanzari

Domnul Ovidiu Grinici are o experienta de peste 10 ani in domeniul imobiliar si pe piata libera din segmentul rezidential. Domnul Ovidiu Grinici are o experienta de peste 5 ani in cadrul IMPACT Developer & Contractor S.A.. Studii postuniversitare de economie, cursuri de vanzari aplicate si psihologia cumparatorului pe piata imobiliara. Adresa locului de munca este Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Etajul 1, din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sector 1, Bucuresti, Romania.

Gabriel Biziniche – Director Relatii Publice

Domnul Gabriel Biziniche are o experienta de peste 15 ani in sectorul imobiliar si o vasta experienta in dezvoltare, autorizare, contractare generala, vanzari si achizitii. Diploma de studii postuniversitare in cadrul Academiei de Studii Economice Bucuresti. Adresa locului de munca este Soseaua Bucuresti-

Ploiesti, Nr. 172-176, Cladirea A, Etajul 1, din Willbrook Platinum Business & Convention Center, Sector 1, Bucuresti, Romania.

9.2. CONFLICTE DE INTERESE

La data Prospectului, Societatea nu are la cunostinta de existenta nici unui conflict de interese, efectiv sau potential, intre interesele private si/sau alte obligatii ale membrilor Consiliului de Administratie si/sau ale membrilor Comitetului Directorilor Emitentului si obligatiile acestora fata de Emitent.

Dupa cunostintele Societatii, nu exista vreo intelegere, acord cu actionarii principali, clienti, furnizori sau alte persoane, in temeiul carora oricare dintre membrii organelor de administrare, supraveghere, conducere si control ale Societatii a fost ales ca membru al organului de administrare, conducere sau supraveghere sau ca membru al conducerii superioare.

10. ACTIONARI PRINCIPALI

10.1. CONTROLUL ASUPRA EMITENTULUI

Capitalul social emis si varsat integral al Emitentului la data de 15 februarie 2021 este de 265,000,000 RON, impartit in 265,000,000 de actiuni cu o valoare nominala de 1 RON fiecare. Toate actiunile emise sunt platite integral si fiecare dintre acestea da dreptul la un vot in Adunarea Generala a Actionarilor Emitentului.

In cadrul Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 19.01.2021, s-a hotarat reducerea capitalului social al Societatii de la 265,000,000 RON, cu suma de 2,500,000 RON, prin reducerea numarului de actiuni, de la 265,000,000 actiuni, la 262,500,000 actiuni, ca urmare a anularii unui numar de 2,500,000 actiuni proprii, dobandite de catre Societate.

Actiunile Emitentului sunt actiuni ordinare, ce confera detinatorilor drepturile si obligatiile prevazute de legislatia romana aplicabila.

Structura actionariatului la data de 15 februarie 2021, conform informatiilor furnizate de Depozitarul Central si comunicarilor catre BVB, este urmatoarea:

Shareholders	Number of shares	Percentage (%)
Iaciu Gheorghe	157,431,046	59.41%
Andrici Adrian	42,350,335	15.98%
Pers. Juridice	35,234,271	13.30%
Pers. Fizice	29,984,348	11.31%
Total	265,000,000	100.00%

Sursa: raport Emitent, Depozitarul Central

La data de 15.02.2021:

- Gheorghe Iaciu, detine un numar de 157,431,046 actiuni, cu o valoare nominala de 1 RON/actiune si in valoare totala de 157,431,046 lei, reprezentand 59.41% din capitalul social subscris si varsat, participare la profit 59.41% si participare la pierderi 59.41%.
- Andrici Adrian, detine un numar de 42,350,335 actiuni, cu o valoare nominala de 1 RON/actiune si in valoare totala de 42,350,335 lei, reprezentand 15.98% din capitalul social subscris si varsat, participare la profit 15.98% si participare la pierderi 15.98%.

Actionarii principali nu au drepturi de vot diferite. Actionarii Societatii si Societatea au la indemana mecanismele puse la dispozitie prin legislatia societatilor si pietei de capital din Romania pentru a preveni abuzul de pozitie de control din partea persoanelor ce au sau pot dobandi o pozitie de control in Societate.

10.2. ACORDURI PENTRU SCHIMBAREA CONTROLULUI

La data prezentului Prospect nu exista acorduri cunoscute de Emitent a caror aplicare poate genera, la o data ulterioara, o schimbare a controlului asupra Emitentului.

11. INFORMATII FINANCIARE PRIVIND ACTIVELE SI DATORIILE, POZITIA FINANCIARA SI PROFITURILE SI PIERDERILE EMITENTULUI

11.1 INFORMATII FINANCIARE ISTORICE

Conform prevederilor Art. 19 din regulamentul UE 2017/1129, tinand cont ca informatiile financiare anuale si intermediare, dar si rapoartele de audit fac parte dintre informatiile ce pot fi incluse in prospect prin trimiteri, daca au fost publicate anterior, listam in continuare adresa de internet unde sunt disponibile rezultatele anuale auditate , in format IFRS (insotite de rapoartele de audit):

Situatiile financiare individuale si consolidate in limba romana aferente exercitiilor financiare incheiate la 31.12.2017, 31.12.2018, respectiv la 31.12.2019, impreuna cu rapoartele de audit emise de auditorii financiari pentru aceste situatii financiare, sunt incorporate prin referinta in prezentul Prospect. Listam in continuare adresele de internet unde acestea sunt disponibile:

- Pentru anul financiar 2019:
 - Raport Audit Individual 2019 - https://www.impactsa.ro/pictures/documents/2477-Auditreportindividual2019_RO.pdf,
 - Raport Audit Consolidat 2019 - https://www.impactsa.ro/pictures/documents/2476-Auditreportconsolidated2019_RO.pdf
 - Raport anual 2019 - https://www.impactsa.ro/pictures/documents/2475-RaportAnual2019_RO.pdf

- Pentru anul financiar 2018:
<https://www.impactsa.ro/pictures/documents/old/20eadd366263ba891dd035932d199c8d.pdf>

- Pentru anul financiar 2017:
 - Situatii financiare individuale 2017 - <https://www.impactsa.ro/pictures/documents/old/3e5a90652ef9b9a1bb36995c937afeb0.pdf>
 - Situatii financiare consolidate 2017 - <https://www.impactsa.ro/pictures/documents/old/8b3071e4c557bce82a4177c5652a1193.pdf>



Situatia consolidata si individuala a profitului sau pierderii si a altor elemente ale rezultatului global pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019, exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 si exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2017.

Situatie consolidata

Contul de profit si pierdere (mii RON)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Venituri din proprietatile imobiliare aflate in stoc	111,708	101,534	156,681
Costuri cu proprietatile imobiliare aflate in stoc	(66,109)	(61,484)	(83,904)
Profit brut	45,599	40,050	72,777
Venituri nete din chirii	706	3,083	3
Cheltuieli generale si administrative	(22,187)	(18,416)	(20,859)
Cheltuieli de comercializare	(1,861)	(1,776)	(4,647)
Alte venituri/cheltuieli	(6,491)	(5,207)	(1,799)
Amortizare	(801)	(895)	(927)
Total alte venituri/cheltuieli	(30,634)	(23,211)	(28,229)
Total castiguri din investitii imobiliare	56,763	23,394	144,559
Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate	71,728	40,233	189,107
Deprecierea valorii altor active imobilizate	(5,404)	(2,207)	192
Alte castiguri si pierderi (extraordinare)	-	(3,676)	-
Profit anual din operatiuni	66,324	34,350	189,299
Costuri financiare, nete	(5,419)	(5,943)	(5,922)
Profit inainte de impozitare	60,905	28,406	183,377
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(9,807)	(7,579)	(28,893)
Rezultatul perioadei	51,098	20,827	154,484
Total rezultat global aferent perioadei	51,098	20,827	154,484
Rezultat pe actiune (RON/actiune)	0.18	0.09	0.56

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.

Situatia individuala

Contul de profit si pierdere (mii RON)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Venituri din proprietatile imobiliare aflate in stoc	109,712	101,469	156,695
Costuri cu proprietatile imobiliare aflate in stoc	(66,109)	(60,207)	(83,266)
Profit brut	43,603	41,261	73,429
Venituri nete din chirii	3,517	1,978	72
Cheltuieli generale si administrative	(22,386)	(20,300)	(19,929)
Cheltuieli de comercializare	(2,210)	(1,819)	(3,871)
Amortizare	(971)	(796)	(745)
Alte venituri/cheltuieli	(6,659)	(3,302)	(3,509)
Total alte venituri/cheltuieli	(28,709)	(24,240)	(27,983)
Castiguri din investitii imobiliare	56,763	23,394	144,559
Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate	71,657	40,415	190,006
Deprecierea activelor	(5,077)	(2,208)	253
Alte castiguri si pierderi (extraordinare)	-	(3,676)	-
Profit anual din operatiuni	66,578	34,532	190,259
Costuri financiare, net	(4,464)	(7,258)	(7,150)
Profit inainte de impozitare	62,114	27,274	183,109
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(9,807)	(7,287)	(28,970)
Rezultatul perioadei	52,307	19,987	154,139
Total rezultat global aferent perioadei	52,307	19,987	154,139

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.

Situatie consolidata

Bilant (mli lei)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.09.2020
ACTIV				
Active Imobilizate	208,637	225,241	392,901	397,818
Imobilizari Necorporale	193	95	143	874
Imobilizari Corporale	8,917	6,855	8,535	10,322
Investitii imobiliare	193,343	217,113	384,223	386,622
Creante comerciale si alte creante	6,184	1,178	-	-
Active Circulante	418,340	422,310	509,071	530,239
Stocuri	363,623	365,753	430,725	455,855
Creante	7,241	25,817	32,884	31,252
Casa si conturi la banci	47,476	30,740	45,462	43,132
Total activ	626,977	647,551	901,972	928,057
PASIV				
Datorii pe termen scurt	43,069	59,671	132,918	213,807
Imprumuturi	30,152	34,894	58,822	159,109
Datorii comerciale si alte datorii	12,593	24,176	73,189	53,791
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	324	601	907	907
Datorii pe termen lung	156,458	141,074	185,113	137,221
Imprumuturi	133,401	114,100	138,813	90,082
Datorii comerciale si alte datorii	1,033	1,151	330	1,698
Impozit amanat	22,024	25,823	45,970	45,441
Total Datorii	199,527	200,745	318,031	351,028
Total Capitaluri Proprii	427,450	446,808	583,941	577,029*
Capital social	285,330	285,330	281,907	272,424
Prime de capital	68,760	68,760	68,760	65,711
Rezerva din reevaluare	3,032	3,072	3,001	3,001
Alte rezerve	10,409	3,462	9,179	9,179
Actiuni proprii	-	(3,038)	(7,771)	(4,889)
Rezultatul reportat	59,919	89,222	228,865	218,325
TOTAL PASIV	626,977	647,553	901,972	928,057

* la Totalul Capitalurilor Proprii de la 30.09.2020 este inclus si un profit net al perioadei de 13,278

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.

Situatie individuala

Bilant (mii lei)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.09.2020
ACTIV				
Active Imobilizate	263,310	298,042	445,914	448,720
Imobilizari Necorporale	144	67	128	106
Imobilizari Corporale	8,684	5,629	6,309	6,671
Investitii Imobiliare	193,343	217,113	383,285	385,722
Active financiare	56,190	56,190	56,191	56,221
Creante comerciale si alte creante	4,949	19,043	-	-
Active Circulante	368,072	332,547	329,081	321,311
Stocuri	297,294	264,627	201,787	169,799
Creante comerciale si alte creante	26,262	41,244	91,938	132,653
Casa si conturi la banci	44,516	26,676	35,357	18,858
Total activ	631,382	630,590	774,995	770,031
PASIV				
Datorii pe termen scurt	44,388	41,462	27,209	60,919
Imprumuturi	28,253	28,786	1,765	37,368
Datorii comerciale si alte datorii	15,811	12,075	24,537	22,643
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	324	601	907	907
Datorii pe termen lung	155,140	140,261	162,105	132,767
Imprumuturi	132,901	114,100	115,723	86,996
Datorii comerciale si alte datorii	1,029	1,151	330	330
Impozit amanat	21,210	25,009	46,051	45,441
Total Datorii	199,528	181,723	189,314	193,686
Total Capitaluri Proprii	431,854	448,867	585,680	576,345*
Capital social	285,330	285,330	281,907	272,464
Prime de capital	68,760	68,760	68,760	65,711
Rezerva din reevaluare	3,025	3,064	3,001	3,001
Alte rezerve	8,430	730	8,787	8,787
Actiuni proprii	-	(3,038)	(7,771)	(4,889)
Rezultatul reportat	66,309	94,021	230,996	220,548
TOTAL PASIV	631,382	630,590	774,994	770,031

* la Totalul Capitalurilor Proprii de la 30.09.2020 este inclus si un profit net al perioadei de 13,278

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.



Situatie consolidata

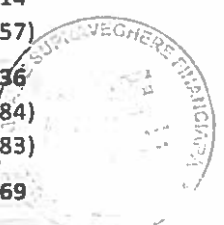
Fluxuri de trezorerie	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Profit aferent perioadei	51,098	20,827	154,484
Ajustari pentru:			
Amortizarea activelor imobilizate	664	780	838
Amortizarea imobilizarilor necorporale	138	115	89
Deprecierea imobilizarilor corporale. net	-	1,226	(85)
Rezultat din cedarea activelor. net	31	1,023	43
Deprecierea stocurilor. net	6,247	1,028	-
Deprecierea creantelor comerciale si a altor creante. net	351	(47)	107
Scoateri din gestiune. net	-	3,676	(3,921)
Modificari in valoarea justa a investitiilor imobiliare	(56,606)	(23,394)	(144,559)
Impozit pe profit	9,807	7,579	28,893
Schimbari nete in provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	318	6	305
Cheltuieli cu dobanda	4,085	6,140	2,749
Venituri din dobanzi	(110)	(152)	(196)
Diferente de curs valutar. net	1,225	(44)	3,055
	17,246	18,764	41,802
Modificari in:			
Stocuri	(74,182)	(3,158)	(64,972)
Creante comerciale si alte creante	12,489	(19,173)	(6,097)
Datorii comerciale si alte datorii	(13,125)	11,466	39,493
Numerar generat din activitati de exploatare	(57,570)	7,899	10,226
Impozit pe profit platit	(598)	(3,284)	(5,891)
Dobanzi platite	(2,195)	(5,494)	(2,510)
Numerar net din activitati de exploatare	(60,365)	(879)	1,826
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:			
Achizitii de imobilizari corporale	(4,413)	(1,465)	(15,882)
Achizitii de imobilizari necorporale	(86)	(17)	(48)
Incasari din vanzarea imobilizarilor corporale	840	400	493
Numerar net utilizat in activitati de investitii	(3,659)	(1,082)	(15,437)
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Dividende platite	(11,226)	(20)	(9,094)
Rambursari de imprumuturi	(59,638)	(25,939)	(36,393)
Incasari din imprumuturi	164,732	14,244	81,979
Achizitii de noi actiuni	-	(3,353)	(8,156)
Actiuni utilizate	-	315	-
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	93,868	(14,773)	28,333
Cresterea/(descresterea) neta a numerarului si echivalenti	29,844	(16,736)	14,722
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	17,632	47,476	30,740
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	47,476	30,740	45,462

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.

Situatie individuala

Fluxuri de trezorerie	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Profit aferent perioadei	52,307	19,987	154,139
Ajustari pentru:			
Amortizarea activelor imobilizate	645	702	629
Amortizarea imobilizarilor necorporale	129	94	73
Deprecierea imobilizarilor corporale. net	-	1,226	(86)
Rezultat din cedarea activelor. net	-	1,017	(122)
Deprecierea stocurilor. net	-	1,028	4,596
Deprecierea creantelor comerciale si a altor creante. net	1,901	(47)	(167)
Decontari legale	329	3,676	612
Modificari in valoarea justa a investitiilor imobiliare	1,901	(23,394)	(144,559)
Impozit pe profit	(56,606)	7,287	28,970
Schimbari nete in provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	9,807	7	306
Cheltuieli cu dobanda	318	8,654	9,095
Venituri din dobanzi	5,793	(1,822)	(4,450)
Diferente de curs valutar. net	(848)	185	2,505
Altele	1,236	157	(63)
Castig/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	-	-	(638)
	23,160	18,757	50,840
Modificari in:			
Stocuri	(20,936)	31,384	62,840
Creante comerciale si alte creante	(46,356)	533	11,014
Datorii comerciale si alte datorii	1,494	(5,455)	(11,557)
Numerar generat din activitati de exploatare	(42,638)	50,016	113,136
Impozit pe profit platit	(4,861)	(2,795)	(6,384)
Dobanzi platite	(11,649)	(8,893)	(8,483)
Numerar net din activitati de exploatare	(59,148)	38,328	98,269
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:			
Achizitii de imobilizari corporale si investitii imobiliare	(5,856)	(1,016)	(15,882)
Achizitii de imobilizari necorporale	(40)	(17)	(134)
Incasari din vanzarea imobilizarilor corporale	670	400	-
Numerar net utilizat in activitati de investitii	(5,226)	(632)	(16,016)
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Dividende platite	(11,226)	(20)	(9,094)
Rambursari de imprumuturi	(59,638)	(25,939)	(69,816)
Incasari din imprumuturi	162,322	8,314	41,030
Imprumuturi acordate entitatilor afiliate	-	(34,537)	(41,654)
Rambursare imprumuturi acordate entitatilor afiliate	-	-	14,117
Achizitii de noi actiuni	-	(3,353)	(8,156)
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	91,458	(55,535)	(73,573)
Cresterea/(descresterea) neta a numerarului si echivalenti	27,084	(17,840)	8,681
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	17,432	44,516	26,676
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	44,516	26,676	35,357

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.



Situatia consolidata si individuala a pozitiei financiare la 31.12.2019 si la 31.12.2018

Emitentul nu si-a modificat data de referinta contabila in perioada pentru care sunt prezentate informatii financiare istorice conform celor de mai sus.

Informatiile financiare la care se face referire in acest Prospect au fost elaborate in conformitate cu Standardele Internationale de Rapoartare Financiara astfel cum au fost aprobate in Uniunea Europeana pe baza Regulamentului (CE) nr. 1606/2002.

Emitentul nu intentioneaza sa adopte un nou cadru privind standardele contabile in urmatoarele sale situatii financiare publicate.

Ultimul exercitiu financiar pentru care informatiile au fost auditate la data prezentului Prospect este exercitiul financiar 2019, incheiat la 31.12.2019.

Nu a existat niciun refuz al auditorilor cu privire la intocmirea raportului de audit pentru situatiile financiare prezentate in prezentul Prospect.

Nu exista alte informatii din prezentul Prospect care sa fi fost auditate de auditori.

Situatiile financiare anuale prezentate in acest Prospect sunt situatii financiare individuale si consolidate.

11.2. INFORMATII FINANCIARE INTERIMARE SI ALTE INFORMATII FINANCIARE

Informatiile financiare interimare la 30.09.2020 sunt publicate pe site-ul web al emitentului la adresa https://www.impactsa.ro/pictures/documents/2598-IMP_RaportTrimestrialQ32020_RO.pdf.

Situatia consolidata si individuala a profitului sau pierderii si a altor elemente ale rezultatului global pentru perioadele incheiate la 30 septembrie 2020 si la 30 septembrie 2019



Situatia consolidata

Contul de profit și pierdere (mil RON)	30.09.2019	30.09.2020
Venituri din proprietatile imobiliare aflate in stoc	100,550	135,349
Costuri cu proprietatile imobiliare aflate in stoc	(53,041)	(84,070)
Profit brut	47,509	51,279
Venituri nete din chirii	44	535
Cheltuieli generale si administrative	(13,474)	(13,908)
Cheltuieli de comercializare	(3,296)	(3,107)
Alte venituri/cheltuieli	(2,385)	(6,060)
Amortizare	(622)	(1,434)
Total alte venituri/cheltuieli	(19,733)	(23,974)
Total castiguri din investitii imobiliare	-	-
Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate	27,775	27,305
Deprecierea valorii altor active imobilizate	(93)	241
Alte castiguri si pierderi (extraordinare)	-	-
Profit anual din operatiuni	27,682	27,546
Costuri financiare, nete	(4,343)	(10,599)
Profit inainte de impozitare	23,339	16,947
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(4,845)	(3,669)
Rezultatul perioadei	18,494	13,278

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.



Situatia individuala

Contul de profit si pierdere (mii RON)	30.09.2019	30.09.2020
Venituri din proprietatile imobiliare aflate in stoc	100,550	73,914
Costuri cu proprietatile imobiliare aflate in stoc	(52,403)	(37,624)
Profit brut	48,147	36,289
Venituri nete din chirii	88	778
Cheltuieli generale si administrative	(13,880)	(12,772)
Cheltuieli de comercializare	(2,731)	(2,170)
Amortizare	(520)	(538)
Alte venituri/cheltuieli	(1,242)	(5,461)
Total alte venituri/cheltuieli	(18,285)	(20,163)
Total castiguri din investitii imobiliare	-	-
Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate	29,862	16,126
Deprecierea activelor	(96)	121
Profit anual din operatiuni	29,766	16,248
Costuri financiare, nete	(5,779)	(3,339)
Profit inainte de impozitare	23,988	12,908
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(4,843)	(2,185)
Rezultatul perioadei	19,145	10,723

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.

Situatie individuala

Fluxuri de trezorerie	30.09.2019	30.09.2020
Profit aferent perioadei	19,145	10,723
Ajustari pentru:		
Amortizarea activelor imobilizate	459	450
Amortizarea imobilizarilor necorporale	52	62
Deprecierea imobilizarilor corporale. net	-	77
Deprecierea stocurilor. net	2,637	2,004
Deprecierea creantelor comerciale si a altor creante. net	1,344	(198)
Donatie teren	-	5,906
Impozit pe profit	4,843	2,185
Schimbari nete in provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	(6)	-
Cheltuieli cu dobanda	6,186	5,798
Venituri din dobanzi	(2,924)	(4,651)
Diferente de curs valutar. net	1,815	2,192
Altele	-	22
	33,551	24,570
Modificari in:		
Stocuri	23,102	24,077
Creante comerciale si alte creante	(7,390)	(1,450)
Datorii comerciale si alte datorii	8,998	686
Numerar generat din activitati de exploatare	58,260	47,883
Impozit pe profit platit	(5,728)	(4,766)
Dobanzi platite	(6,279)	(4,985)
Numerar net din activitati de exploatare	46,253	38,132
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Achizitii de imobilizari corporale si investitii imobiliare. net	(6,759)	(3,319)
Achizitii de imobilizari necorporale	(113)	(40)
Numerar net utilizat in activitati de investitii	(6,872)	(3,359)
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Dividende platite	(3)	(10,344)
Rambursari de imprumuturi	(37,565)	(16,532)
Trageri din imprumuturi	41,030	20,299
Imprumuturi acordate entitatilor afiliate	(37,069)	(37,386)
Rambursare imprumuturi acordate entitatilor afiliate	2,225	2,331
Achizitii de noi actiuni	(4,881)	(9,610)
Altele	-	(30)
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	(36,263)	(51,272)
Cresterea/(descresterea) neta a numerarului si echivalenti	3,118	(16,499)
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	26,676	35,357
Numerar si echivalente de numerar la 30 septembrie	29,794	18,858

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.

Informatiile financiare interimare la 30.06.2020 sunt publicate pe site-ul web al emitentului la adresa https://www.impactsa.ro/pictures/documents/2574-IMP-RaportsemestrialS12020_RO.pdf.

Situatia consolidata si individuala a profitului sau pierderii si a altor elemente ale rezultatului global pentru perioadele incheiate la 30 iunie 2020 si la 30 iunie 2019

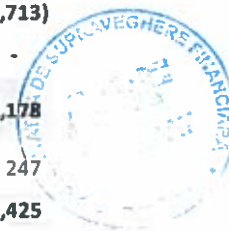
Situatia consolidata		
Contul de profit si pierdere (mil RON)	30.06.2019	30.06.2020
Venituri din proprietatile imobiliare aflate in stoc	79,531	65,808
Costuri cu proprietatile imobiliare aflate in stoc	(42,348)	(39,500)
Profit brut	37,183	26,308
Venituri nete din chirii	(37)	334
Cheltuieli generale si administrative	(8,769)	(8,857)
Cheltuieli de comercializare	(2,153)	(1,830)
Amortizare	(436)	(546)
Alte venituri/cheltuieli	(1,476)	1,686
Total alte venituri/cheltuieli	(12,871)	(9,214)
Total castiguri din investitii imobiliare	-	-
Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate	24,312	17,096
Deprecierea valorii altor active imobilizate	(295)	56
Alte castiguri si pierderi (extraordinare)	-	-
Profit anual din operatiuni	24,017	17,152
Costuri financiare, nete	(3,312)	(6,456)
Profit inainte de impozitare	20,705	10,696
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(4,229)	(2,040)
Rezultatul perioadei	16,476	8,656

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.

Situatia individuala

Contul de profit si pierdere (mil RON)	30.06.2019	30.06.2020
Venituri din proprietatile imobiliare aflate in stoc	79,531	41,146
Costuri cu proprietatile imobiliare aflate in stoc	(42,347)	(21,255)
Profit brut	37,184	19,891
Venituri nete din chirii	(4)	496
Cheltuieli generale si administrative	(9,177)	(8,374)
Cheltuieli de comercializare	(1,705)	(1,426)
Amortizare	(370)	(351)
Alte venituri/cheltuieli	(591)	1,942
Total alte venituri/cheltuieli	(11,848)	(7,713)
Total castiguri din investitii imobiliare	-	-
Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate	25,337	12,178
Deprecierea activelor	(295)	247
Profit anual din operatiuni	25,042	12,425
Costuri financiare, nete	(4,173)	(2,137)
Profit inainte de impozitare	20,869	10,288
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(4,228)	(1,474)
Rezultatul perioadei	16,641	8,814

Sursa: *IMPACT Developer & Contractor S.A.*



Situatie consolidata

Bilant (mii lei)	31.12.2019	30.06.2020
ACTIV		
Active Imobilizate	392,901	396,210
Imobilizari Necorporale	143	129
Imobilizari Corporale	8,535	10,530
Investitii imobiliare	384,223	385,551
Creante comerciale si alte creante	-	-
Active Circulante	509,071	521,840
Stocuri	430,725	448,599
Creante comerciale si alte creante	32,884	34,808
Casa si conturi la banci	45,462	38,433
Total activ	901,972	918,050
PASIV		
Datorii pe termen scurt	132,918	153,551
Imprumuturi	58,822	93,026
Datorii comerciale si alte datorii	73,189	59,618
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	907	907
Datorii pe termen lung	185,115	192,048
Imprumuturi	138,815	146,004
Datorii comerciale si alte datorii	330	330
Impozit amanat	45,970	45,714
Total Datorii	318,033	345,599
Total Capitaluri Proprii	583,939	572,451
Capital social	281,907	281,907
Prime de capital	68,760	68,760
Rezerva din reevaluare	3,001	3,001
Alte rezerve	9,179	9,179
Actiuni proprii	(7,771)	(17,100)
Rezultatul reportat	228,863	226,704
TOTAL PASIV	901,972	918,050

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.

Situatie individuala		
Bilant (mli lei)	31.12.2019	30.06.2020
ACTIV		
Active Imobilizate	445,914	448,915
Imobilizari Necorporale	128	123
Imobilizari Corporale	6,309	6,819
Investitii imobiliare	383,285	385,781
Active financiare	56,191	56,191
Creante comerciale si alte creante	-	-
Active Circulante	329,081	322,767
Stocuri	201,787	189,043
Creante comerciale si alte creante	91,938	113,333
Casa si conturi la banci	35,357	20,391
Total activ	774,995	771,682
PASIV		
Datorii pe termen scurt	27,209	64,968
Imprumuturi	1,765	30,809
Datorii comerciale si alte datorii	24,537	33,252
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	907	907
Datorii pe termen lung	162,105	132,273
Imprumuturi	115,723	86,229
Datorii comerciale si alte datorii	330	330
Impozit amanat	46,051	45,714
Total Datorii	189,314	197,241
Total Capitaluri Proprii	585,681	574,440
Capital social	281,907	281,907
Prime de capital	68,760	68,760
Rezerva din reevaluare	3,001	3,001
Alte rezerve	8,787	8,787
Actiuni proprii	(7,771)	(17,100)
Rezultatul reportat	76,858	220,272
Profit net al perioadei	154,139	8,814
TOTAL PASIV	774,995	771,682

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.

Situatie consolidata

Fluxuri de trezorerie	30.06.2019	30.06.2020
Profit aferent perioadei	16,476	8,656
Ajustari pentru:		
Amortizarea activelor imobilizate	373	472
Amortizarea imobilizarilor necorporale	129	50
Deprecierea stocurilor. net	2,978	1,237
Deprecierea creantelor comerciale si a altor creante. net	1,311	(284)
Deprecierea mijloacelor fixe (IAS 16)	-	37
Impozit pe profit	4,229	2,040
Schimbari nete in provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	(6)	-
Cheltuieli cu dobanda	4,333	4,062
Venituri din dobanzi	(14)	(582)
Diferente de curs valutar. net	1,465	2,976
Castig/pierdere din vanzarea de mijloace fixe	1	11
	31,275	18,675
Modificari in:		
Stocuri	(31,487)	(19,111)
Creante comerciale si alte creante	(59,482)	(3,625)
Datorii comerciale si alte datorii	33,576	(11,402)
Numerar generat din activitati de exploatare	(26,118)	(15,463)
Impozit pe profit platit	(4,528)	(4,208)
Dobanzi platite	(4,508)	(4,279)
Numerar net din activitati de exploatare	(35,154)	(23,950)
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Achizitii de imobilizari corporale	(2,202)	(3,276)
Achizitii de imobilizari necorporale	(129)	(50)
Numerar net utilizat in activitati de investitii	(2,331)	(3,326)
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Dividende platite	(1)	(6)
Rambursari de imprumuturi	(13,751)	(13,751)
Incasari din imprumuturi	43,333	43,333
Achizitii de noi actiuni	(4,055)	(9,329)
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	25,526	20,246
Cresterea/(descresterea) neta a numerarului si echivalenti	(11,959)	(7,029)
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	30,740	45,462
Numerar si echivalente de numerar la 30 iunie	18,781	38,433

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.

Situatie individuala		
Fluxuri de trezorerie	30.06.2019	30.06.2020
Profit aferent perioadei	16,641	8,814
Ajustari pentru:		
Amortizarea activelor imobilizate	325	284
Amortizarea imobilizarilor necorporale	38	41
Deprecierea imobilizarilor corporale, net	-	37
Deprecierea stocurilor, net	2,978	613
Deprecierea creantelor comerciale si a altor creante, net	973	(284)
Impozit pe profit	4,228	1,474
Schimbari nete in provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	(6)	-
Cheltuieli cu dobanda	4,045	3,768
Venituri din dobanzi	(1,675)	(3,219)
Diferente de curs valutar, net	1,434	1,588
Altele	1	11
	28,982	13,127
Modificari in:		
Stocuri	19,346	12,131
Creante comerciale si alte creante	(48,164)	(15,848)
Datorii comerciale si alte datorii	12,071	11,446
Numerar generat din activitati de exploatare	12,235	20,856
Impozit pe profit platit	(4,526)	(4,205)
Dobanzi platite	(4,227)	(3,283)
Numerar net din activitati de exploatare	3,482	13,368
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Achizitii de imobilizari corporale si investitii imobiliare, net	(2,273)	(3,088)
Achizitii de imobilizari necorporale	(10)	(36)
Numerar net utilizat in activitati de investitii	(2,283)	(3,124)
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Dividende platite	(1)	(6)
Rambursari de imprumuturi	(13,751)	(9,021)
Trageri din imprumuturi	19,961	9,106
Imprumuturi acordate entitatilor afiliate	(14,209)	(16,045)
Rambursare imprumuturi acordate entitatilor afiliate	-	85
Achizitii de noi actiuni	(4,055)	(9,329)
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	(12,055)	(25,210)
Cresterea/(descresterea) neta a numerarului si echivalenti	(10,857)	(14,966)
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	26,676	35,357
Numerar si echivalente de numerar la 30 iunie	15,820	20,391



Situatiile financiare interimare nu au fost auditate sau revizuite de auditorul financiar.

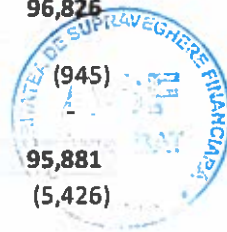
Situatia preliminara consolidata si individuala a profitului sau pierderii si a altor elemente ale rezultatului global pentru perioadele incheiate la 31 decembrie 2020

Situatiile financiare preliminare nu au fost auditate sau revizuite de auditorul financiar.

Situatie consolidata

Contul de profit si pierdere (mii RON)	31.12.2019	31.12.2020
Venituri din proprietatile imobiliare aflate in stoc	156,681	206,639
Costuri cu proprietatile imobiliare aflate in stoc	(83,904)	(143,731)
Profit brut	72,777	62,908
Venituri nete din chirii	3	1,132
Cheltuieli generale si administrative	(20,859)	(22,970)
Cheltuieli de comercializare	(4,647)	(4,617)
Alte venituri/cheltuieli	(1,799)	(1,500)
Amortizare	(927)	(1,738)
Total alte venituri/cheltuieli	(28,229)	(29,693)
Total castiguri din investitii imobiliare	144,559	63,611
Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate	189,107	96,826
Deprecierea valorii altor active imobilizate	192	(945)
Alte castiguri si pierderi (extraordinare)	-	-
Profit anual din operatiuni	189,299	95,881
Costuri financiare, nete	(5,922)	(5,426)
Profit inainte de impozitare	183,377	90,455
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(28,893)	(16,470)
Rezultatul perioadei	154,484	73,985

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.



Situatia individuala

Contul de profit si pierdere (mii RON)	31.12.2019	31.12.2020
Venituri din proprietatile imobiliare aflate in stoc	156,695	109,926
Costuri cu proprietatile imobiliare aflate in stoc	(83,266)	(67,098)
Profit brut	73,429	42,828
Venituri nete din chirii	72	1,297
Cheltuieli generale si administrative	(19,929)	(20,264)
Cheltuieli de comercializare	(3,871)	(3,004)
Amortizare	(745)	(1,037)
Alte venituri/cheltuieli	(3,509)	(704)
Total alte venituri/cheltuieli	(27,983)	(23,712)
Castiguri din investitii imobiliare	144,559	63,611
Profit din exploatare ajustat inaintea elementelor extraordinare si deprecierea altor active imobilizate	190,006	82,727
Deprecierea activelor	253	(1,059)
Alte castiguri si pierderi (extraordinare)	-	-
Profit anual din operatiuni	190,259	81,668
Costuri financiare. net	(7,150)	1,995
Profit inainte de impozitare	183,109	83,663
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(28,970)	(14,717)
Rezultatul perioadei	154,139	68,946

Sursa: *IMPACT Developer & Contractor S.A.*



Situatie consolidata

Bilant (mii lei)	31.12.2019	31.12.2020
ACTIV		
Active Imobilizate	392,901	463,018
Imobilizari Necorporale	143	136
Imobilizari Corporale	8,535	7,400
Investitii imobiliare	384,223	453,324
Active financiare	-	2,158
Active Circulante	509,071	523,818
Stocuri	430,725	437,230
Creante	32,884	27,566
Casa si conturi la banci	45,462	59,022
Total activ	901,972	986,836
PASIV		
Datorii pe termen scurt	132,918	122,470
Imprumuturi	58,822	88,379
Datorii comerciale si alte datorii	73,189	33,424
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	907	667
Datorii pe termen lung	185,113	224,552
Imprumuturi	138,813	167,457
Datorii comerciale si alte datorii	330	1,909
Impozit amanat	45,970	55,186
Total Datorii	318,031	347,022
Total Capitaluri Proprii	583,941	639,814
Capital social	281,907	272,464
Prime de capital	68,760	65,711
Rezerva din reevaluare	3,001	3,001
Alte rezerve	9,179	13,295
Actiuni proprii	(7,771)	(2,675)
Rezultatul reportat	228,865	288,018
TOTAL PASIV	901,972	986,836

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.



Situatie individuala

Bilant (mii lei)	31.12.2019	31.12.2020
ACTIV		
Active Imobilizate	445,914	513,496
Imobilizari Necorporale	128	136
Imobilizari Corporale	6,309	4,950
Investitii imobiliare	383,285	450,070
Active financiare	56,191	58,340
Creante comerciale si alte creante	-	-
Active Circulante	329,081	346,477
Stocuri	201,787	153,700
Creante	91,938	140,712
Casa si conturi la banci	35,357	52,065
Total activ	774,995	859,973
PASIV		
Datorii pe termen scurt	27,209	19,099
Imprumuturi	1,765	2,215
Datorii comerciale si alte datorii	24,537	16,217
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	907	667
Datorii pe termen lung	162,105	204,092
Imprumuturi	115,723	148,396
Datorii comerciale si alte datorii	330	510
Impozit amanat	46,051	55,186
Total Datorii	189,314	223,191
Total Capitaluri Proprii	585,680	636,782
Capital social	281,907	272,464
Prime de capital	68,760	65,711
Rezerva din reevaluare	3,001	3,001
Alte rezerve	8,787	12,379
Actiuni proprii	(7,771)	(2,675)
Rezultatul reportat	230,996	285,902
TOTAL PASIV	774,994	859,973

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.

Situatia consolidata

Fluxuri de trezorerie	31.12.2019	31.12.2020
Profit aferent perioadei	154,484	73,985
Ajustari pentru:		
Amortizarea activelor imobilizate	838	1,649
Amortizarea imobilizarilor necorporale	89	89
Deprecierea imobilizarilor corporale. net	(85)	2,036
Rezultat din cedarea investitiilor in subsidiare	-	(814)
Rezultat din cedarea activelor. net	43	(44)
Deprecierea stocurilor. net	-	(1,030)
Deprecierea creantelor comerciale si a altor creante. net	107	61
Scoateri din gestiune. net	(3,921)	(2,057)
Modificari in valoarea justa a investitiilor imobiliare	(144,559)	(63,611)
Impozit pe profit	28,893	16,470
Schimbari nete in provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	305	(240)
Cheltuieli cu dobanda	2,749	6,427
Venituri din dobanzi	(196)	(239)
Diferente de curs valutar. net	3,055	4,416
	41,802	37,098
Modificari in:		
Stocuri	(64,972)	(5,475)
Creante comerciale si alte creante	(6,097)	5,256
Datorii comerciale si alte datorii	39,493	(37,737)
Numerar generat din activitati de exploatare	10,226	(858)
Impozit pe profit platit	(5,891)	(7,192)
Dobanzi platite	(2,510)	(6,134)
Numerar net din activitati de exploatare	1,826	(14,184)
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Achizitii de imobilizari corporale	(15,882)	(16,414)
Achizitii de imobilizari necorporale	(48)	7
Incasari din vanzarea investitiilor	-	8,123
Incasari din vanzarea imobilizarilor corporale	493	87
Numerar net utilizat in activitati de investitii	(15,437)	(8,197)
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Dividende platite	(9,094)	(10,448)
Rambursari de imprumuturi	(36,393)	(113,884)
Incasari din imprumuturi	81,979	167,669
Achizitii de noi actiuni	(8,156)	(7,396)
Actiuni utilizate	-	-
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	28,333	35,941
Cresterea/(descresterea) neta a numerarului si echivalenti	14,722	13,560
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	30,740	45,462
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	45,462	59,022

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.

Situatia individuala

Fluxuri de trezorerie	31.12.2019	31.12.2020
Profit aferent perioadei	154,139	68,946
Ajustari pentru:		
Amortizarea activelor imobilizate	629	584
Amortizarea imobilizarilor necorporale	73	74
Deprecierea imobilizarilor corporale. net	(86)	1,975
Rezultat din cedarea activelor. net	(122)	(40)
Actiuni acordate salariatilor	-	2,214
Deprecierea stocurilor. net	4,596	12,760
Deprecierea creantelor comerciale si a altor creante. net	(167)	(916)
Decontari legale	612	-
Modificari in valoarea justa a investitiilor imobiliare	(144,559)	(63,611)
Impozit pe profit	28,970	14,717
Schimbări nete în provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	306	(240)
Cheltuieli cu dobanda	9,095	7,825
Venituri din dobanzi	(4,450)	(6,432)
Diferente de curs valutar. net	2,505	2,185
Altele	(63)	(5,573)
Castig/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	(638)	-
	50,840	34,478
Modificari in:		
Stocuri	62,840	35,326
Creante comerciale si alte creante	11,014	(2,656)
Datorii comerciale si alte datorii	(11,557)	(19,936)
Numerar generat din activitati de exploatare	113,136	47,203
Impozit pe profit platit	(6,384)	(5,840)
Dobanzi platite	(8,483)	(6,621)
Numerar net din activitati de exploatare	98,269	34,742
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Achizitii de imobilizari corporale si investitii imobiliare	(15,882)	(2,519)
Achizitii de imobilizari necorporale	(134)	(82)
Numerar net utilizat in activitati de investitii	(16,016)	(2,601)
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Dividende platite	(9,094)	(10,448)
Rambursari de imprumuturi	(69,816)	(19,349)
Incasari din imprumuturi	41,030	51,631
Imprumuturi acordate entitatilor afiliate	(41,654)	(40,156)
Rambursare imprumuturi acordate entitatilor afiliate	14,117	4,662
Achizitii de noi actiuni	(8,156)	(9,610)
Vanzarea de investitii financiare	-	7,867
Altele	-	(30)
Numerar net din (utilizat in) activitati de finantare	(73,573)	(15,433)
Cresterea/(descresterea) neta a numerarului si echivalenti	8,681	16,708
Numerar si echivalente de numerar la 1 ianuarie	26,676	35,357
Numerar si echivalente de numerar la 31 decembrie	35,357	52,065

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.

11.3. AUDITAREA INFORMATIILOR FINANCIARE ANUALE ISTORICE

Auditorul financiar extern al Emitentului pentru exercitiile financiare prezentate in Prospect, respectiv exercitiile financiare incheiate la 31.12.2017, 31.12.2018 si 31.12.2019 a fost Deloitte Audit S.R.L., cu sediul social in Bucuresti, str. Calea Grivitei nr. 84-98 si 100-102, Cladirea The Mark, Et. 8 si 9, Sector 1, numar de inregistrare la Registrul Comertului J40/6775/1995, Cod Inregistrare Fiscala RO7756924, telefon 021 222 1616, inregistrata in Registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu nr. FA 25.

Auditorul Emitentului nu are nici un interes semnificativ in legatura cu Emitentul sau cu Admiterea la tranzactionare.

Rapoartele de audit emise de auditorii financiari ai Emitentului pentru situatiile financiare prezentate in prezentul Prospect sunt incorporate prin referinta in prezentul Prospect.

Rapoartele de audit au fost elaborate in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA"), Regulamentul (UE) nr. 537/2014 si Legea nr. 162/2017.

Situatiile financiare in limba romana aferente exercitiului incheiat la 31.12.2017, impreuna cu opinia auditorilor cu privire la rezultatele exercitiului financiar incheiat la 31.12.2017 si situatiile financiare in limba romana aferente exercitiului incheiat la 31.12.2018 impreuna cu opinia auditorilor cu privire la rezultatele exercitiului financiar incheiat la 31.12.2018 si situatiile financiare in limba romana aferente exercitiului incheiat la 31.12.2019 impreuna cu opinia auditorilor cu privire la rezultatele exercitiului financiar incheiat la 31.12.2019 sunt disponibile la link-urile indicate la pct. 11.1 din prezentul Prospect.

Nu exista alte informatii prezentate in acest Prospect care au fost auditate de auditori.

Informatiile financiare prezentate in acest Prospect au fost extrase din situatiile financiare in limba romana ale Emitentului.



11.4. PROCEDURI JUDICIARE SI DE ARBITRAJ

La momentul realizarii Prospectului, o subsidiara a societatii este implicata intr-un litigiu cu Consiliul Judetean Cluj. Societatea solicita rambursarea costurilor in valoare de 17 milioane RON plus cheltuieli. Pe baza recomandarilor avocatului Societatii, conducerea considera ca rezultatul litigiului nu va avea un impact negativ in aceste situatii financiare. Cu toate acestea, acest aspect implica un nivel ridicat de judecata si, in cazul in care sumele recuperate sunt mai mici decat valoarea contabila a activului, va rezulta o pierdere financiara.

11.5. MODIFICARI SEMNIFICATIVE ALE POZITIEI FINANCIARE A EMITENTULUI DE LA DATA DE 31.12.2019

Informatii neauditate la 30.09.2020 prezentate in raportul semestrial al Societatii

In primele 9 luni ale anului 2020 veniturile din vanzarea de locuinte au crescut cu 35% fata de perioada similara a anului 2019, evolutie datorata cresterii numarului de unitati vandute (258 in 9L 2020 vs. 210 in 9L 2019) din care 40% reprezinta unitati de lux din ansamblul rezidential LUXURIA. Pretului mediu de vanzare pentru toate proiectele IMPACT a crescut cu 12% (in medie, 1,152 EUR / mp suprafata construita in 9L 2020 vs. 1,027 EUR / mp suprafata construita in 9L 2019). In 9L 2020 au fost inregistrate venituri aferente primei faze a proiectului LUXURIA, fiind semnate 102 contracte de vanzare cumparare pentru apartamente.

La 30 septembrie 2020, in plus fata de contractele de vanzare-cumparare inregistrate, mai erau incheiate precontracte de vanzare-cumparare pentru apartamente a caror valoare nu se reflecta in veniturile din 9L 2020. Valoarea acestor precontracte de vanzare-cumparare este de 120.65 mil. RON si este estimat ca se vor constitui in venituri in perioada T4 2020 - 2022. Aditonal, in T4 2020, se asteapta inregistrarea in venituri a 15.25 mil. RON aferente vanzarii unui teren din Constanta pentru care a fost incheiat un contract de vanzare la sfarsitul anului 2019, cu anumite conditii care trebuiesc indeplinite de IMPACT.

Marja bruta de 38% inregistrata in 9L 2020 reflecta schimbarea in structura veniturilor a contributiei proiectelor dezvoltate de IMPACT, astfel, raportat la numarul de locuinte vandute, proiectul GREENFIELD a contribuit cu 60% si proiectul LUXURIA a contribuit cu 40%.

EBITDA raportata a avut o evolutie constanta in primele 9 luni ale anului 2020 comparat cu perioada similara din 2019. In 9L 2020, 5.9 mil. RON reprezentand costul terenului donat de IMPACT pentru construirea unei scoli si a unei gradinite publice in GREENFIELD sunt inclusi in cheltuielile operationale si in EBITDA raportata.

In 9L 2020, au fost utilizate creditele de investitii contractate de la UniCredit Bank si Libra Internet Bank pentru finantarea proiectului LUXURIA, acesta fiind motivul principal pentru cresterea soldului imprumuturilor bancare cu 26% la 30 septembrie 2020 fata de 31 decembrie 2019.

In Septembrie 2020 a fost semnat cu Libra Internet Bank un contract de imprumut de 8.67 mil. EUR pentru finantarea celei de-a treia faze a proiectului LUXURIA.

Capitalurile proprii au scazut cu 1% la 30 septembrie 2020 comparativ cu 31 decembrie 2019, ca urmare a anularii actiunilor proprii rascumparate. In iulie 2020 au fost anulate 9,443,532 de actiuni proprii, capitalul social al IMPACT reducandu-se la un numar de 265,000,000 de actiuni.

La sfarsitul lunii septembrie 2020, existau in stoc 89.8 ha de teren disponibile pentru dezvoltari noi la o valoare contabila de 533.7 mil. RON, teren destinat vanzarii si dezvoltarii de noi proiecte. Din acestea, 1.68 ha localizate in Constanta sunt parte a unui contract de vanzare semnat in decembrie 2019 pentru care anumite conditii trebuie indeplinite pentru finalizarea vanzarii.



La 30 septembrie 2020 existau in stoc un numar de 236 de apartamente si case complet finalizate, avand o suprafata construita desfasurata fara spatii comune de 23,210 mp si o valoare contabila de 86.58 mil. RON.

Informatiile financiare interimare la 30.09.2020 sunt publicate pe siteul web al emitentului la adresa <https://www.impactsa.ro/investitori/rapoarte-financiare>.

Emisiunea de obligatiuni IMP26E

In perioada 11-21 decembrie 2020, Societatea a derulat si incheiat cu succes o oferta prin care s-au vandut 13,163 de obligatiuni corporative, nominative, dematerializate si neconvertibile, emise in Euro, cu un pret de emisiune egal cu valoarea nominala de 500 Euro/obligatiune, o maturitate de 6 ani si o dobanda fixa de 6.40%/an, platibila semestrial, Obligatiuni a caror admitere la tranzactionare face obiectul prezentului Prospect.

12. INFORMATII SUPLIMENTARE

12.1. CAPITALUL SOCIAL

La data prezentului Prospect, capitalul social al Emitentului este de 265,000,000 lei impartit in 265,000,000 actiuni nominative, ordinare, subscrise si integral varsate de actionarii Emitentului.

Valoarea nominala a unei actiuni emise de Emitent este de 1 leu.

Actiunile emise de Societate sunt nominative, ordinare, emise in forma dematerializata prin inscriere in registrul actionarilor si au valoare nominala egala, conferind drepturi egale proprietarilor lor.

Nu exista actiuni care sa nu reprezinte capital.

Nu exista valori mobiliare convertibile.

Toate actiunile fac parte din aceeasi clasa si nu exista clase diferite de actiuni. Nu exista capital social emis si nevarsat si nici actiuni emise si neachitate integral.



Tranzactionarea actiunilor

Actiunile Emitentului sunt tranzactionate pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti, segmentul Principal, categoria Premium, sub simbolul de tranzactionare IMP, avand cod ISIN ROIMPCACNOR0 si codul LEI 315700KVJ0DVH5IBI827.

Registrul actionarilor Emitentului este tinut de Depozitarul Central S.A., cu sediul in b-dul Carol I, nr. 34-36, etajele 3, 8 si 9, sector 2, cod postal 020922, Bucuresti.

Emisiunea de obligatiuni a Emitentului din 2017 se tranzactioneaza pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti, segmentul principal, categoria Obligatiuni Corporative, sub simbolul de tranzactionare IMP22E, avand cod ISIN ROIMPCDBC030.

Registrul detinatorilor de obligatiuni pentru aceasta emisiune este tinut de Depozitarul Central S.A., cu sediul in b-dul Carol I, nr. 34-36, etajele 3, 8 si 9, sector 2, cod postal 020922, Bucuresti.

12.2. ACTUL CONSTITUTIV SI STATUTUL

Emitentul este inregistrat la Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti cu numarul J40/7228/2018.

Obiectul principal de activitate al Societatii il reprezinta „Dezvoltare (promovare) imobiliara” (cod CAEN 4110). Obiectul de activitate al Emitentului este detaliat in “Art. 5 – Obiectul si domeniul de activitate” din Actul Constitutiv.

Actul constitutiv al Emitentului se gaseste pe pagina web a acestuia la adresa <https://www.impactsa.ro/investitori/guvernanta-corporativa>.

12.3. EMISIUNEA DE OBLIGATIUNI IMP22E

In afara de emisiunea de obligatiuni IMP26E, a carei admitere la tranzactionare face obiectul prezentului Prospect, Emitentul a mai incheiat cu succes si emisiunea de obligatiuni IMP22E, care s-a derulat intre 4-8 decembrie 2017 si prin care s-au plasat 2,505 obligatiuni nominative, negarantate si neconvertibile, emise in Euro, cu un pret de emisiune egal cu valoarea nominala de 5000 Euro/obligatiune, o maturitate de 5 ani de la data de emisiune de 19 decembrie 2017 si o dobanda fixa de 5.75%/an, platibila semestrial. Aceasta emisiune de obligatiuni se tranzactioneaza pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti cu simbolul IMP22E, cod ISIN ROIMPCDBC030.



13. CONTRACTE IMPORTANTE

Emitentul are incheiate urmatoarele contracte importante, altele decat cele incheiate in cadrul normal al activitatii:

13.1. IMPRUMUTURI

Societatea avea in sold la momentul realizarii Prospectului urmatoarele contracte:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului, in moneda originala	Sold la 30-Sep-2020 (mii RON)	Sold la 31-Dec-2019 (mil RON)
Împrumuturi					
Credit Value Investments	EUR	11.07.2021	12.000	58.966	58.586
Detinatori de obligatiuni prin Bursa de Valori Bucuresti	EUR	12.12.2022	12.060	59.020	58.902
Libra Internet Bank	RON	17.07.2020	19.700	6.378	-

In cadrul Grupului, la momentul realizarii Prospectului, existau in sold urmatoarele imprumuturi:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului, in moneda originala	Sold la 30-Iun-20 (mii RON)	Sold la 31-Dec-19 (mil RON)
Împrumuturi					
Credit Value Investments	EUR	11.07.2021	12.000	59.443	58.586
Detinatori de obligatiuni prin Bursa de Valori Bucuresti	EUR	12.12.2022	12.060	57.595	58.902
Libra Internet Bank	RON	17.07.2020	19.700	-	-
UniCredit Bank	EUR	31.08.2021	20.696	59.297	21.579
UniCredit Bank	RON	31.08.2021	17.605	477	1.512
UniCredit Bank	EUR	30.04.2021	17.841	61.235	57.057

In data de 09.03.2021, BERGAMOT DEVELOPMENTS S.R.L, a incheiat un contract de credit cu Libra Internet Bank SA. Valoarea totala a facilitatii este de 5,768,727 EUR, facilitate de tip *refinantare investitii*, avand ca obiect refinantarea creditelor acordate de IMPACT DEVELOPER catre Bergamot Developments.

13.2. ALTE CONTRACTE

Societatea IMPACT beneficiaza de o relatie foarte buna cu clientii sai inca din anii '90. Vanzarile IMPACT se bazeaza pe o politica de marketing si vanzari corelata intotdeauna cu piata.

Clientii IMPACT se incadreaza in una dintre urmatoarele categorii:

- In 60% din cazuri, clientii IMPACT vin prin canalele de marketing, iar perioada de inchidere, de la intalnire, la contract, este de 45 zile in medie. Acestia sunt clienti care cunosc, in mare, produsul IMPACT, isi doresc o locuinta situata intr-un complex rezidential in care sa beneficieze de toate facilitatile si apreciaza efortul pe care Societatea il intreprinde in privinta respectarii suprafetelor de spatii verzi, studiilor de insorire si a locatiilor alese pentru dezvoltarea proiectelor rezidentiale de anvergura.
- O alta categorie importanta in ultima perioada, datorita stabilitatii Societatii, sunt investitorii care achizitioneaza pachete de apartamente, atat pentru randamentul bun la inchiriere, cat si pentru puterea de apreciere a produselor IMPACT. Puterea de apreciere a produselor vine din politica de preturi care se bazeaza pe o crestere a pretului/mp justificata in primul rand de evolutia in constructie a proiectelor. Daca la inceput, preturile de start ale proiectelor sunt unele de incurajare a investitorilor, la final, cand acestea sunt finalizate, preturile cresc cu pana la 35-40%. Categoria investitori ocupa un procentaj de 10% din totalul vanzarilor companiei, (in acest moment), in crestere cu cate 2% in ultimii 2 ani.
- O categorie importanta si constanta pentru IMPACT sunt clientii existenti si recomandarii acestora, care reprezinta 30% din vanzarile totale anuale, un procent semnificativ care arata increderea cumparatorilor in produsele IMPACT si disponibilitatea acestora de a urma compania atunci cand porneste un nou proiect, chiar si in alte orase. Pentru proiectul BOREAL PLUS, Societatea estimeaza ca un procent de 10% dintre cumparatori vor fi clienti IMPACT existenti.

In ceea ce priveste furnizorii, Grupul IMPACT lucreaza cu un numar total de peste 200 de furnizori anual. Datorita faptului ca principala activitate a Grupului este dezvoltarea de proiecte imobiliare, fiecare faza de dezvoltare corespunzatoare unui proiect dispune de un furnizor principal, care asigura o buna parte din materialele necesare constructiei.

Structura furnizorilor la nivelul Grupului in decursul lunii decembrie 2020:

Nr.	Furnizor	RON fara TVA	Procent
1	DAS	61,777,933	51.4%
2	BTD CONSTRUCT AMBIENT S.R.L.	19,375,949	16.1%
3	ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L.	2,866,120	2.4%
4	OPAL CONSTRUCT S.R.L.	2,270,503	1.9%
5	LIVIU INVESTMENTS S.R.L.	2,061,251	1.7%
6	ACVATOT	1,684,902	1.4%
7	ADERRO G.P. ENERGY	1,494,666	1.2%
8	VLAD SIMIONESCU SI AS ARHIT	1,485,993	1.2%
9	Altii (peste 200 furnizori)	27,188,863	22.6%
	Total	120,206,180	100.0%

Sursa: IMPACT Developer & Contractor S.A.

14. DOCUMENTE DISPONIBILE

Actul constitutiv al Emitentului, valabil la data prezentului Prospect, se gaseste pe pagina web a acestuia la adresa <https://www.impactsa.ro/investitori/guvernanta-corporativa>.

Situatiile financiare individuale si consolidate auditate ale Emitentului in limba romana la data de 31 decembrie 2017, 31 decembrie 2018 si la data de 31 decembrie 2019 si pentru exercitiile financiare incheiate la acele date, impreuna cu rapoartele de audit aferente precum si situatiile financiare interimare neauditate intocmite pentru data de 30 iunie 2020, respectiv 30 iunie 2019 si 30 septembrie 2020 si 30 septembrie 2019 sunt prezentate mai sus, in cadrul Capitolului 11 si sunt de asemenea disponibile pe pagina web a Emitentului la adresa <https://www.impactsa.ro/investitori/rapoarte-financiare>.

Nu exista rapoarte, corespondenta, declaratii si alte documente realizate de un expert la solicitarea Emitentului la care sa se faca referire sau care fie incluse in prezentul Prospect.



PARTEA a II-a

1. PERSOANE RESPONSABILE, INFORMATII PRIVIND TERTII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR SI APROBAREA AUTORITATII COMPETENTE

1.1.-1.2. PERSOANE RESPONSABILE SI DECLARATIA PERSOANELOR RESPONSABILE

A se vedea cap. 1.1. – 1.2. din Partea I a prezentului Prospect.

1.3. DECLARATII ALE EXPERTILOR

A se vedea cap. 1.3. din Partea I a prezentului Prospect.

1.4. INFORMATII PROVENITE DE LA TERTE PARTI

A se vedea cap. 1.4. din Partea I a prezentului Prospect.

1.5. APROBAREA PROSPECTULUI

A se vedea cap. 1.5. din Partea I a prezentului Prospect.

2. FACTORII DE RISC

A se vedea cap. 3 din Partea I a prezentului Prospect - *Factori de risc specifici Obligatiunilor.*



3. INFORMATII ESENTIALE

3.1. INTERESELE PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE IMPLICATE IN PROCEDURA DE ADMITERE LA TRANZACTIONARE

Intermediarul nu are nici un interes si nici un conflict de interese care ar putea influenta in mod semnificativ procedura de admitere la tranzactionare, cu exceptia indeplinirii contractului semnat in scopul Admiterii la tranzactionare a Obligatiunilor.

3.2. MOTIVELE ADMITERII LA TRANZACTIONARE SI MODUL DE UTILIZARE AL VENITURILOR OBTINUTE DIN ADMITEREA LA TRANZACTIONARE

Emitentul nu va obtine niciun fel de venit financiar in urma Admiterii la tranzactionare a Obligatiunilor. Scopul admiterii la tranzactionare al Obligatiunilor este de a oferi o piata secundara de tranzactionare pentru detinatorii de obligatiuni.

Nu au existat costuri in legatura cu Oferta si nu exista costuri in legatura cu Procedura de Admitere la Tranzactionare suportate de investitori sau direct din fondurile atrase din Oferta.

4. INFORMATII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CARE URMEAZA A FI ADMISE LA TRANZACTIONARE

4.1. TIPUL, CLASA SI CODUL ISIN AL OBLIGATIUNILOR

Obligatiunile reprezinta obligatii neconditionate, neconvertibile si negarantate ale Emitentului.

- Simbolul emisiunii este **IMP26E**
- Codul ISIN al Obligatiunilor este **ROJOPQP0PSW5**
- Codul FISN al Obligatiunilor este **IMPACT D-C/6.4 BD 20261224UNSEC**
- Codul CFI al Obligatiunilor este **DBFUGR**

4.2. LEGISLATIA IN TEMEIUL CAREIA AU FOST CREATE OBLIGATIUNILE

Obligatiunile au fost create in temeiul actelor normative din Romania privind societatile si piata de capital, Legea societatilor nr. 31/1990 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si Legea nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata. Termenii si conditiile Obligatiunilor sunt guvernate de legile din Romania, iar in cazul aparitiei unor litigii, instantele competente sunt cele prevazute de Codul Roman de Procedura Civila.

4.3. MODUL DE EMITERE A OBLIGATIUNILOR

Obligatiunile sunt nominative si dematerializate. Registrul detinatorilor de Obligatiuni este tinut de catre Depozitarul Central S.A., societate cu sediul in Bulevardul Carol I Nr. 34-36, Sector 2, Bucuresti, Romania, Telefon 021 408 5826, www.depozitarulcentral.ro.

Obligatiunile au fost emise in conformitate cu Hotararea AGEA din data de 28.04.2020, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei Partea a IV-a numarul 1723/18.05.2020 si Decizia Consiliului de Administratie al IMPACT Developer & Contractor S.A. nr. 1 din 16 noiembrie 2020.

Obligatiunile au fost vandute printr-un plasament privat derulat si incheiat cu succes in perioada 11 - 21 decembrie 2020 care a fost adresat investitorilor calificati si/sau unui numar mai mic de 150 de persoane fizice sau juridice, altele decat investitori calificati, pe Stat Membru, fara obligatia intocmirii si publicarii unui prospect conform prevederilor Art. 1 alin. (4) lit a) si b) din Regulamentul UE 2017/1129.

Entitatea insarcinata cu efectuarea inregistrarilor necesare in registrul detinatorilor de Obligatiuni este Depozitarul Central S.A., avand adresa in Romania, Bucuresti, sector 2, bulevardul Carol I, nr. 34-36, cod postal 020922.



4.4. CUANTUMUL TOTAL AL OBLIGATIUNILOR CARE SE INTENTIONEAZA A FI ADMISE LA TRANZACTIONARE

Numarul de Obligatiuni pentru care se solicita admiterea la tranzactionare este de 13,163.

4.5. MONEDA EMISIUNII

Obligatiunile au fost emise in Euro.

4.6. REGIMUL OBLIGATIUNILOR

Obligatiunile reprezinta obligatii neconditionate, neconvertibile si negarantate ale Emitentului, care au si vor avea acelasi rang (pari passu) intre ele, fara nicio preferinta intre acestea, si (sub rezerva exceptiilor care sunt la un anumit moment imperative in temeiul legii romane), cu celelalte obligatii ale Emitentului negarantate si nesubordonate, prezente sau viitoare.

4.7. DREPTURILE ASOCIATE OBLIGATIUNILOR SI RESTRICTII APLICABILE

Obligatiunile dau dreptul la plata dobanzilor (cupoanelor) si la rambursarea principalului conform reglementarilor legale in vigoare si termenilor si conditiilor asociate acestora.

Plata principalului pentru Obligatiuni va fi efectuata de catre Emitent la Data Scadentei (in cazul care Data Scadentei nu este o Zi Lucratoare, plata se va fi efectuata in Ziua Lucratoare imediat urmatoare Datei Scadentei) sau la o alta data stabilita ca Data Rascumpararii Anticipate.

Perioada fiecarui cupon va incepe sa curga de la data cuponului precedent, cu exceptia primului cupon, a carui perioada va incepe sa curga de la Data de Emisiune.

Dobanda se plateste semestrial. Plata unui Cupon este scadenta si devine exigibila la Data de Plata a Cuponului, care reprezinta data cuponului curent. In cazul care Data de Plata a Cuponului nu este o Zi Lucratoare, Data de Plata a Cuponului va fi Ziua Lucratoare imediat urmatoare, fara dreptul de a pretinde dobanzi penalizatoare sau orice alte plati suplimentare.

Atata timp cat Obligatiunile sunt in circulatie, Emitentul va fi supus unor obligatii continue de transparenta si divulgare, astfel cum sunt prevazute in Directiva 2004/109/CE (cunoscuta si sub denumirea de Directiva privind Transparenta, astfel cum a fost modificata de Directiva 2010/73/UE), astfel cum a fost aceasta transpusa in legislatia romana prin Legea 24/2017 si prin Regulamentul A.S.F. nr. 5/2018, inclusiv, (dar fara a se limita la):

(1) publicarea unui raport anual, incluzand situatiile financiare anuale ale Emitentului, impreuna cu raportul Consiliului de Administratie, declaratia persoanelor responsabile, precum si raportul auditorilor independenti, in termen de patru luni de la incheierea fiecarui an fiscal, si

(2) publicarea unui raport semestrial, incluzand raportarea contabila semestriala a Emitentului, impreuna cu raportul Consiliului de Administratie, declaratia persoanelor responsabile, precum si raportul auditorilor independenti, in masura in care conturile au fost auditate, in termen de cel mult 3 luni de la incheierea primelor sase luni ale fiecarui an fiscal.

Toate platile aferente principalului si cuponului (dobanzii) efectuate de catre sau in numele Emitentului in legatura cu Obligatiunile se vor face cu respectarea prevederilor Codului fiscal in vigoare la momentul acestor plati. In masura in care, conform prevederilor legislatiei fiscale aplicabile la momentul platii principalului sau cuponului, se impune obligatia Emitentului de a retine sau de a deduce orice impozite sau taxe in legatura cu aceste plati, Emitentul va efectua aceste retineri sau deduceri. Emitentul nu va fi obligat sa plateasca din fondurile proprii acele sume suplimentare care ar avea ca rezultat primirea de catre detinatorii de Obligatiuni a unor astfel de sume pe care le-ar fi primit in conditiile in care nu ar fi fost impusa nicio retinere sau deducere. Suma retinuta va fi determinata in baza legislatiei fiscale romane sau, dupa caz, ar putea fi redusa in baza unei conventii de evitare a dublei impuneri, astfel cum este detaliat in sectiunea "Aspecte fiscale".

4.8. DOBANDA OBLIGATIUNILOR


Rata nominala anuala a dobanzii este de 6.40%/an, fixa pe toata durata Emisiunii, si a fost stabilita de Consiliul de Administratie prin Decizia acestuia Nr. 1/21.12.2020 in urma analizei ordinelor de subscriere inregistrate in Oferta de vanzare a Obligatiunilor.

Perioada fiecarui cupon va incepe sa curga de la data cuponului precedent, cu exceptia primului cupon, a carui perioada va incepe sa curga de la Data de Emisiune.

Dobanda se plateste semestrial. Plata unui Cupon este scadenta si devine exigibila la Data de Plata a Cuponului, care reprezinta data cuponului curent. In cazul care Data de Plata a Cuponului nu este o Zi Lucratoare, Data de Plata a Cuponului va fi Ziua Lucratoare imediat urmatoare, fara dreptul de a pretinde dobanzi penalizatoare sau orice alte plati suplimentare.

Cuponul (Dobanda) se calculeaza pe baza numarului efectiv de zile ce au trecut dintr-o perioada de 365 de zile.

Datele importante referitoare la Cupoanele de Dobanda sunt prezentate in continuare:



Nr. crt cupon	Rata anuala cupon %	Data cupon precedent	Data inregistrarii	Data de cupon curent	Data ex-cupon	Rambursare principal (EUR)
1	6.40%	24-Dec-2020	10-Jun-2021	24-Jun-2021	11-Jun-2021	0.00
2	6.40%	24-Jun-2021	10-Dec-2021	24-Dec-2021	13-Dec-2021	0.00
3	6.40%	24-Dec-2021	09-Jun-2022	24-Jun-2022	10-Jun-2022	0.00
4	6.40%	24-Jun-2022	12-Dec-2022	24-Dec-2022	13-Dec-2022	0.00
5	6.40%	24-Dec-2022	12-Jun-2023	24-Jun-2023	13-Jun-2023	0.00
6	6.40%	24-Jun-2023	11-Dec-2023	24-Dec-2023	12-Dec-2023	0.00
7	6.40%	24-Dec-2023	10-Jun-2024	24-Jun-2024	11-Jun-2024	0.00
8	6.40%	24-Jun-2024	10-Dec-2024	24-Dec-2024	11-Dec-2024	0.00
9	6.40%	24-Dec-2024	10-Jun-2025	24-Jun-2025	11-Jun-2025	0.00
10	6.40%	24-Jun-2025	10-Dec-2025	24-Dec-2025	11-Dec-2025	0.00
11	6.40%	24-Dec-2025	10-Jun-2026	24-Jun-2026	11-Jun-2026	0.00
12	6.40%	24-Jun-2026	10-Dec-2026	24-Dec-2026	11-Dec-2026	500.00

Datele de mai sus pot suferi modificari in situatia in care ar avea loc o rascumparare anticipata a Obligatiunilor.

Cupoanele si principalul datorate detinatorilor de Obligatiuni conform prevederilor prezentului Prospect se prescriu, intr-un termen de 3 ani de la data scadentei acestora.

Plata dobanzii si a principalului se efectueaza prin intermediul platformei T2S.

4.9. SCADENTA

Data Scadentei Obligatiunilor este 24 decembrie 2026.

Rascumpararea Obligatiunilor si restrictii aplicabile

Obligatiunile vor fi rascumparate la Data Scadentei sau la Data Rascumpararii Anticipate. Detinatorii de Obligatiuni nu au dreptul sa accelereze viitoarea plata programata a principalului Obligatiunilor sau a Cupoanelor (Dobanzilor), decat in cazul insolventei sau al lichidarii Emitentului.

In cazul in care Emitentul nu plateste capitalul aferent Obligatiunilor sau Dobanda acumulata in decurs de cinci (5) zile lucratoare de la data scadentei relevante, Detinatorii de Obligatiuni care reprezinta cel putin 75% din valoarea in circulatie a valorii nominale a Obligatiunilor emise sunt indreptatiti, in baza unei notificari scrise transmise Emitentului, sa declare ca Obligatiunile sunt exigibile si scadente la valoarea nominala, impreuna cu dobanzile aferente acumulate pana la data primirii respectivei notificari scrise de catre Emitent. Orice detinator de obligatiuni va putea, in conformitate cu dispozitiile legale aplicabile, sa demareze procedurile de insolventa impotriva Emitentului, in conformitate cu dispozitiile Legii nr. 85/2014 privind insolventa.

Rascumpararea Anticipata la optiunea Emitentului

Emitentul va avea dreptul de a rascumpara Obligatiunile integral dar nu si partial, la initiativa sa, incepand cu al doilea an al duratei de viata a Obligatiunilor, cu un preaviz de cel putin 30 de zile notificat in conformitate cu prevederile legale aplicabile („Notificarea privind Rascumpararea Anticipata”).

Notificarea privind Rascumpararea Anticipata va indica procedura de rascumparare in detaliu. Aceasta procedura va specifica, in conformitate cu legislatia si reglementarile privind tranzactiile cu obligatiuni aplicabile la acel moment, data la care Obligatiunile vor fi rascumparate („Data Rascumpararii Anticipate”).

Valoarea de rascumparare anticipata va consta in un pret de rascumparare „clean” de 102.5% din valoarea nominala a Obligatiunilor, plus dobanda acumulata, daca este cazul, pentru perioada, in zile calendaristice, care incepe la, inclusiv, ultima Data de Plata a Dobanzii si se incheie la, dar excluzand, Data Rascumpararii Anticipate („Perioada de Dobanda in caz de Rascumparare Anticipata”) dupa cum urmeaza:

Valoarea de Rascumparare Anticipata = Valoarea nominala a Obligatiunilor * ((1.025 + (Perioada de Dobanda in caz de Rascumparare Anticipata / 365 zile)* Rata Dobanzii)).

4.10. RANDAMENT

Pretul de emisiune al Obligatiunilor a fost egal cu valoarea nominala, respectiv 500 Euro/Obligatiune.



Rata nominala anuala a dobanzii este de 6.40%/an, fixa pe toata durata Emisiunii, si a fost stabilita de Consiliul de Administratie prin Decizia acestuia nr. 1/21.12.2020 in urma analizei ordinelor de subscriere inregistrate in Oferta de vanzare a Obligatiunilor.

Randamentul nominal al Obligatiunilor raportat la pretul de emisiune este egal cu 6.40% pe an.

4.11. REPREZENTAREA DETINATORILOR DE OBLIGATIUNI

Detinatorii de Obligatiuni se pot intruni in adunari generale pentru a hotari cu privire la interesele lor (fiecare astfel de adunare fiind denumita "Adunarea Detinatorilor de Obligatiuni"). Dispozitiile prevazute pentru adunarea ordinara a actionarilor se aplica si adunarii detinatorilor de Obligatiuni, in ce priveste formele, conditiile, termenele convocarii si votarea.

Adunarile Detinatorilor de Obligatiuni vor fi tinute pe cheltuiala Emitentului si vor fi convocate de Emitent la solicitarea scrisa a detinatorilor de Obligatiuni care detin cel putin o patrime (1/4) din valoarea nominala totala a tuturor Obligatiunilor emise si nerambursate, sau dupa numirea Reprezentantului Detinatorilor de Obligatiuni, la cererea acestuia.

Adunarea Detinatorilor de Obligatiuni este autorizata (printre altele), potrivit Legii Societatilor nr. 31/1990, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare:

- (i) Sa desemneze un reprezentant al detinatorilor de Obligatiuni ("Reprezentantul Detinatorilor de Obligatiuni") si unul sau mai multi supleanti (cu drept de a-i reprezenta pe acestia in fata Emitentului, a instantelor judecatoresti si de a putea participa la Adunările Generale ale Actionarilor Emitentului) si sa decida cu privire la remuneratia acestora;
- (ii) Sa indeplineasca toate actele de supraveghere si de aparare a intereselor comune ale detinatorilor de Obligatiuni sau sa autorizeze un reprezentant cu indeplinirea lor;
- (iii) Sa constituie un fond care va putea fi luat din dobanzile convenite detinatorilor de Obligatiuni, pentru acoperirea cheltuielilor necesare protectiei drepturilor acestora, stabilind, in acelasi timp, regulile privind gestiunea acestui fond;
- (iv) Sa se opuna la orice modificare a actului constitutiv al Emitentului sau la termenii si conditiile Obligatiunilor, de natura sa afecteze drepturile detinatorilor de Obligatiuni;
- (v) Sa se pronunte asupra emisiunii de noi obligatiuni;

Reprezentantul Detinatorilor de Obligatiuni sau supleantii acestuia nu pot fi administratori, directori sau functionari ai Emitentului.

Hotararile prevazute la alineatele (i)- (iii) se iau cu o majoritate reprezentand cel putin o treime (1/3) din valoarea nominala totala a tuturor Obligatiunilor nerambursate.

In celelalte cazuri prevazute la alineatele (iv) – (v) de mai sus este necesara prezenta detinatorilor de Obligatiuni care detin cel putin doua treimi (2/3) din valoarea nominala a tuturor Obligatiunilor nerambursate si votul favorabil a cel putin patru cincimi (4/5) din Obligatiunile reprezentate la Adunarea Detinatorilor de Obligatiuni.

Hotararile Adunarii Detinatorilor de Obligatiuni sunt de asemenea obligatorii pentru Detinatorii de Obligatiuni care nu au fost prezenti la sedinta Adunarii Detinatorilor de Obligatiuni sau care au votat impotriva hotararii respective.

Hotararile luate de Adunarea Detinatorilor de Obligatiuni pot fi contestate in instanta de catre detinatorii de Obligatiuni care au votat impotriva hotararii si au cerut sa se faca mentiune cu privire la opozitia lor in procesul verbal de sedinta.

Modul de desfasurare si prerogativele Adunarii Detinatorilor de Obligatiuni sunt guvernate de dispozitiile Legii Societatilor, ale Legii privind emitentii si ale Regulamentului privind emitentii.

Convocarile si hotararile Adunarilor Detinatorilor de Obligatiuni vor fi publicate in conformitate cu prevederile legale in vigoare, pe pagina de internet a Emitentului precum si la Bursa de Valori Bucuresti. In cazul in care Adunarea Detinatorilor de Obligatiuni va desemna un Reprezentant al Detinatorilor de Obligatiuni, contractul care va fi incheiat cu Reprezentantul Detinatorilor de Obligatiuni va fi publicat si va fi disponibil in mod gratuit pe pagina de internet a Emitentului.

4.12. HOTARARILE IN TEMEIUL CARORA AU FOST EMISE OBLIGATIUNILE

Emisiunea de Obligatiuni si Admiterea la Tranzactionare a acestora au fost aprobate prin Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor IMPACT Developer & Contractor S.A. nr. 1 din data de 28.04.2020, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei Partea a IV-a numarul 1723/18.05.2020.

Parametrii finali ai emisiunii de Obligatiuni au fost aprobati prin Decizia Consiliului de Administratie din data de 16 noiembrie 2020.

4.13. DATA DE EMISIUNE

Data de Emisiune este 24 decembrie 2020.

4.14. RESTRICTII IMPUSE ASUPRA TRANSFERABILITATII OBLIGATIUNILOR

In urma finalizarii procedurii de admitere la tranzactionare a Obligatiunilor, dreptul de proprietate asupra Obligatiunilor se transfera pe baza principiului livrare-contraplata (i.e. valorile mobiliare se livreaza numai daca se achita pretul de cumparare corespunzator), prin inregistrarea Obligatiunilor in contul corespunzator al detinatorului de Obligatiuni, in conformitate cu reglementarile Depozitarului Central si cu legislatia aplicabila.

Obligatiunile nu au atasate drepturi de schimb sau drepturi de preemtiune.



4.15 ASPECTE FISCALE

Legislatia fiscala a statului membru al investitorului si cea a tarii de inregistrare a Emitentului (respectiv, Romania) ar putea avea un impact asupra venitului obtinut din Obligatiuni.

Informatiile cuprinse in aceasta sectiune cu privire la anumite implicatii fiscale in Romania legate de cumpararea, detinerea sau instrainarea Obligatiunilor au caracter general. Scopul nu este acela de a oferi o descriere detaliata a tuturor implicatiilor fiscale care pot fi relevante pentru o decizie de cumparare a Obligatiunilor. Acest capitol ofera doar informatii cu caracter foarte general despre posibilul tratament fiscal al investitiei in Obligatiuni. In special, acest capitol nu ia in considerare factori sau situatii specifice care se pot aplica unui anumit cumparator. Acest rezumat se bazeaza pe legile din Romania in vigoare la data Prospectului. Pot insa surveni modificari sau interpretari de natura legislativa, judiciara sau administrativa care pot afecta sau modifica comentariile si concluziile prezentate in cele ce urmeaza. Orice astfel de interpretari pot opera retroactiv si ar putea afecta regimul fiscal aplicabil detinatorilor de Obligatiuni. Modificarile intervenite in legislatia fiscala nu se aplica retroactiv. Informatiile din prezentul capitol se limiteaza la aspecte de impozitare, iar potentialii investitori nu trebuie sa aplice in alte domenii informatiile prezentate mai jos, inclusiv (dar fara a se limita la) legalitatea tranzactiilor cu Obligatiuni. Potentialilor investitori li se recomanda cu tarie sa apeleze la consultanti fiscali in ceea ce priveste anumite consecinte fiscale care decurg din cumpararea, detinerea sau instrainarea Obligatiunilor, inclusiv cu privire la incidenta si efectul oricaror altor reglementari sau tratate fiscale si la modificarile in curs sau la propunerile de modificare a legislatiei fiscale aplicabile la data prezentului Prospect, precum si in legatura cu orice modificari efective care afecteaza legislatia fiscala aplicabila ulterior acestei date.

Conform Codului fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare ("Codul fiscal") si Normelor de aplicare corespunzatoare (aprobate prin Hotararea de Guvern nr. 1/2016 privind Normele de aplicare a Codului fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare), veniturile rezultate din investitii in Obligatiuni sunt, in general, supuse impozitarii in Romania.

Definitii

In sensul Codului fiscal:

- "rezident" inseamna orice persoana juridica romana, orice persoana juridica straina avand locul de exercitare a conducerii efective in Romania, orice persoana juridica cu sediul social in Romania, infiintata conform legislatiei europene si orice persoana fizica rezidenta.
- "persoana juridica romana" inseamna orice persoana juridica care a fost infiintata si functioneaza in conformitate cu legislatia din Romania;
- "persoana juridica infiintata potrivit legislatiei europene" inseamna orice persoana juridica constituita in conditiile si prin mecanismele prevazute de reglementarile europene;
- "microintreprindere" inseamna o persoana juridica romana care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii la data de 31 decembrie a anului fiscal precedent:
 - 1) a realizat venituri care nu au depasit echivalentul in lei a 1.000.000 euro; si
 - 2) capitalul social al acesteia este detinut de persoane, altele decat statul si unitatile administrativ-teritoriale; si



- 3) nu se afla in dizolvare, urmata de lichidare, inregistrata in registrul comertului sau la instantele judecatoresti, potrivit legii.
- "persoana fizica rezidenta" este definita ca o persoana care indeplineste cel putin una din urmatoarele conditii:
 - 1) are domiciliul in Romania, sau
 - 2) are centrul intereselor vitale in Romania, sau
 - 3) este prezenta in Romania pentru o perioada sau mai multe perioade care depasesc in total 183 de zile pe parcursul oricarui interval de douasprezece luni consecutive care se incheie in anul calendaristic vizat, sau
 - 4) este cetatean roman care lucreaza in strainatate ca functionar sau angajat al statului roman intr-un stat strain.
- "nerezident" inseamna orice persoana juridica straina sau orice persoana fizica nerezidenta si orice alte entitati straine, inclusiv organisme de plasament colectiv in valori mobiliare fara personalitate juridica, care nu sunt inregistrate in Romania potrivit legii.
- "persoanele fizice nerezidente" inseamna persoanele fizice care nu indeplinesc conditiile pentru a fi considerate persoane fizice rezidente si orice persoane fizice cetateni straini cu statut diplomatic sau consular in Romania, cetateni straini care sunt functionari ori angajati ai unui organism international si interguvernamental inregistrat in Romania, cetateni straini care sunt functionari sau angajati al unui stat strain in Romania si membrii familiilor acestora.
- "persoanele juridice straine" inseamna orice persoane juridice care nu sunt persoane juridice romane si orice persoane juridice infiintate potrivit legislatiei europene, care nu au sediul social in Romania.
- "dobanda" este definita ca orice suma ce trebuie platita sau primita pentru utilizarea banilor, indiferent daca trebuie sa fie platita sau primita in cadrul unei datorii, in legatura cu un depozit sau in conformitate cu un contract de leasing financiar, vanzare cu plata in rate sau orice vanzare cu plata amanata.

Impozitarea Detinatorilor de Obligatiuni Rezidenti

Impozitarea veniturilor din dobanzi

Detinatorii de Obligatiuni persoane juridice romane

Veniturile din dobanzi obtinute din Obligatiuni de catre persoane juridice romane platitoare de impozit pe profit sunt supuse impozitului pe profit, cota de impozit aplicabila fiind de 16%.

In cazul persoanelor juridice romane, platitoare de impozit pe veniturile microintreprinderilor, veniturile din dobanzile obtinute din Obligatiuni vor fi incluse in baza impozabila si se vor impozita cu 1% sau 3% impozit pe veniturile microintreprinderilor, in functie de numarul de angajati.

Detinatorii de Obligatiuni persoane juridice romane vor primi dobanzile in suma bruta, avand obligatia de calcul, declarare si plata a impozitului.

Detinatorii de Obligatiuni persoane fizice romane



In scopul impozitarii persoanelor fizice, veniturile din dobanzi includ veniturile obtinute din Obligatiuni. Ca regula generala, dobanzile incasate de la produsele purtatoare de dobanda, inclusiv de la Obligatiuni, de catre persoane fizice rezidente fac obiectul impozitului de 10%, prin retinere la sursa de catre platitorul de venit.

Detinatorii de Obligatiuni organisme de plasament colectiv fara personalitate juridica

Organismele de plasament colectiv fara personalitate juridica nu sunt subiect de impozite si taxe in Romania. Astfel, dobanda obtinuta de aceste organisme din detinerea de Obligatiuni emise de o persoana juridica romana nu vor fi impozitate in Romania.

Impozitarea castigurilor de capital

Castigul din transferul valorilor mobiliare este calculat ca diferenta pozitiva intre pretul de vanzare si pretul de achizitie, din care se scad orice comisioane, taxe sau alte sume platite aferente tranzactionarii unor astfel de valori mobiliare.

Detinatorii de Obligatiuni persoane juridice romane

Conform Codului fiscal, castigurile de capital rezultate din transferul de Obligatiuni, obtinute de persoane juridice rezidente platitoare de impozit pe profit vor fi incluse in rezultatul impozabil al societatii (profit sau pierdere) si vor fi supuse impozitului pe profit in cota de 16%.

In cazul microintreprinderilor, veniturile din vanzarea Obligatiunilor vor fi incluse in baza impozabila a impozitului pe veniturile microintreprinderilor.

Detinatorii de Obligatiuni persoane fizice romane

Castigurile de capital obtinute de persoane fizice rezidente ca urmare a transferului de obligatiuni se includ in categoria veniturilor din investitii si fac obiectul impozitului pe venit la cota de 10%. Impozitul anual datorat de persoanele fizice aferent castigului net impozabil se determina de Detinatorul de Obligatiuni si se stabileste prin declaratia unica privind impozitul pe venit si contributiile sociale datorate de persoanele fizice.

Detinatorii de Obligatiuni organisme de plasament colectiv fara personalitate juridica

Organismele de plasament colectiv fara personalitate juridica nu sunt subiect de impozite si taxe in Romania. Astfel, castigurile de capital obtinute de aceste organisme din tranzactionarea de Obligatiuni emise de o persoana juridica romana nu vor fi impozitate in Romania.

Impozitarea Detinatorilor de Obligatiuni nerezidenti

Conform Codului fiscal, anumite tipuri de venituri din surse locale obtinute de nerezidenti sunt impozabile in Romania, indiferent daca veniturile sunt primite in Romania sau in strainatate.

Impozitarea veniturilor din dobanzi

Conform Codului fiscal, veniturile din dobanzi obtinute de nerezidenti din Romania fac obiectul impozitului de 16% cu retinere la sursa.

Totusi, Codul fiscal mentioneaza ca este scutita in scopul impozitului cu retinere la sursa dobanda la instrumente/titluri de creanta emise de societatile romane, constituite potrivit Legii nr.31/1990, daca instrumentele/titlurile de creanta sunt emise in baza unui prospect aprobat de autoritatea de reglementare competenta si dobanda este platita unei persoane care nu este o persoana afiliata a emitentului instrumentelor/titlurilor de creanta respective.

In cazul in care veniturile din dobanzi obtinute din Romania de o persoana rezidenta intr-un stat membru al Uniunii Europene sau rezidenta intr-un stat cu care Romania are incheiata o conventie pentru evitarea dublei impuneri sunt impozabile, acestea se impun cu cota si in conditiile prevazute de legislatia UE/conventia aplicabila, daca persoana prezinta un certificat de rezidenta fiscala valabil.

Persoana juridica rezidenta intr-un stat membru al Uniunii Europene, care obtine venituri reprezentand dobanzi, poate opta pentru regularizarea impozitului platit prin declararea si plata impozitului pe profit pentru profitul impozabil aferent acestor venituri. Impozitul retinut la sursa de platitorul de venit constituie plata anticipata in contul impozitului pe profit si se scade din impozitul pe profit datorat.

Este important de mentionat faptul ca desi veniturile din dobanzi aferente obligatiunilor emise de persoane juridice romane sunt scutite de impozit cu retinere la sursa (in conditiile mentionate mai sus), ar putea exista obligatia de inregistrare fiscala in Romania potrivit prevederilor Codului de procedura fiscala (Legea nr.207/2015). Recomandam verificarea acestor obligatii fiscale de la caz la caz, cu un consultant fiscal specializat.

Impozitarea castigurilor de capital

Ca regula generala, castigurile de capital obtinute de persoanele juridice nerezidente din transferul de obligatiuni emise de rezidenti romani nu ar trebui sa faca obiectul impozitarii in Romania. De asemenea, veniturile obtinute de nerezidenti pe pietele de capital straine din transferul titlurilor de valoare, emise de rezidenti romani nu sunt impozabile in Romania.

Castigurile de capital obtinute de persoanele fizice nerezidente din transferul de obligatiuni emise de rezidenti romani sunt supuse impozitarii in Romania, in masura in care persoana fizica nu prezinta un certificat de rezidenta fiscala dintr-un stat cu care Romania are incheiata o conventie privind evitarea dublei impuneri si in masura in care conventia acorda Romaniei dreptul de impozitare. Astfel, veniturile din transferul Obligatiunilor obtinute de persoane fizice nerezidente vor fi supuse unui impozit de 10% asa cum este descris mai sus in sectiunile "Impozitarea Detinatorilor de Obligatiuni rezidenti", "Impozitarea castigurilor de capital".

Cu toate acestea, in cazul in care exista o conventie pentru evitarea dublei impuneri intre Romania si statul de rezidenta al beneficiarului platii, prevederile conventiei vor prevala asupra legislatiei fiscale si impozitul pe castigurile de capital poate fi redus sau chiar eliminat. Pentru aplicarea conventiei, beneficiarul platii trebuie sa prezinte un certificat valid de rezidenta fiscala.

Veniturile obtinute de organismele nerezidente de plasament colectiv fara personalitate juridica sau de alte organisme asimilate acestora, recunoscute de autoritatea competenta de reglementare care autorizeaza activitatea pe acea piata, din transferul Obligatiunilor, nu sunt impozabile in Romania.

Alte aspecte fiscale

Contributia de asigurari sociale de sanatate

O contributie de asigurari sociale de sanatate de 10% se datoreaza de catre investitorii persoane fizice rezidente pentru veniturile din investitii, daca investitorul estimeaza pentru anul curent venituri non-salariale (de ex. venituri din activitati independente, venituri din cedarea folosintei bunurilor, venituri din investitii) a caror valoare cumulata este cel putin egala cu 12 salarii minime brute pe tara, in vigoare la termenul de depunere al declaratiei unice privind impozitul pe venit si contributiile sociale datorate de persoanele fizice.

Contributia de asigurari sociale de sanatate de 10% se calculeaza prin raportare la o baza fixa (12 salarii minime brute pe tara), nu la venitul efectiv obtinut. Aceasta obligatie revine exclusiv persoanelor fizice, iar Emitentul nu va efectua nicio retinere.

Consideratii privind TVA

Conform Codului fiscal, tranzactiile cu instrumente financiare (cum ar fi Obligatiunile) sunt scutite de TVA fara drept de deducere.

4.16. OFERTANTUL OBLIGATIUNILOR

Emitentul a fost si ofertantul Obligatiunilor in Oferta prin care au fost emise Obligatiunile derulată in perioada 11-21 decembrie 2020, si este si persoana care a solicitat admiterea la tranzactionare a Obligatiunilor pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti.



5. TERMENII SI CONDITIILE OFERTEI DE OBLIGATIUNI

Nu este cazul.

6. ADMITEREA LA TRANZACTIONARE SI MODALITATILE DE TRANZACTIONARE

6.1. ADMITEREA LA TRANZACTIONARE

Piata de tranzactionare

Emitentul a solicitat admiterea la tranzactionare a Obligatiunilor pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti.

Data admiterii la tranzactionare

Obligatiunile vor fi admise la tranzactionare dupa finalizarea procedurilor corespunzatoare ale Bursei de Valori Bucuresti si inregistrarea acestora la ASF.

6.2. PIETE

Obligatiunile nu se tranzactioneaza pe nicio piata reglementata sau sistem de tranzactionare si Emitentul nu a solicitat si nu intentioneaza sa solicite admitere la tranzactionare a Obligatiunilor pe nicio alta piata reglementata sau sistem de tranzactionare, in afara de piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti, pe care Emitentul a solicitat admiterea la tranzactionare.



6.3. LICHIDITATE

Nu exista entitati care si-au asumat un angajament ferm de a actiona ca intermediari pe piata secundara la bursa si de a garanta lichiditatea Obligatiunilor prin ordine de vanzare si cumparare ulterior admiterii la tranzactionare a Obligatiunilor.

6.4. PRETUL DE EMISIUNE

Pretul de emisiune al Obligatiunilor a fost egal cu valoarea nominala a acestora, respectiv 500 Euro/Obligatiune.

7. INFORMATII SUPLIMENTARE

7.1. CONSILIERI

Nu exista alti consilieri in legatura cu Admiterea la tranzactionare cu exceptia Intermediarului procedurii de admitere la tranzactionare.

7.2. ALTE INFORMATII VERIFICATE SAU EXAMINATE DE AUDITORI

Nu exista alte informatii verificate sau examinate de auditorii Emitentului cu exceptia situatiilor financiare anuale incluse in acest Prospect prin referinta.

7.3. RATING DE CREDIT AL OBLIGATIUNILOR

Nu este cazul, nu exista rating de credit pentru emisiunea de obligatiuni IMP26E.

In noiembrie 2019, S&P Global a atribuit Impact Developer & Contractor ratingul de credit „B-”, perspectiva stabila.

In octombrie 2020, in urma reexaminarii credit-ratingului, S&P Global a mentinut pentru Impact Developer & Contractor ratingul „B-”, perspectiva stabila.

Comunicatul S&P poate fi accesat pe site-ul Impact D&C <https://www.impactsa.ro/investors/ratings> la https://www.impactsa.ro/pictures/documents/2584-RatingsDirect_ImpactDeveloperContractorSA_46047985_Oct-01-2020.PDF



7.4. INLOCUIREA REZUMATULUI PROSPECTULUI CU INFORMATIILE PREVAZUTE LA ART. 8 ALIN. (3) LIT. (c) – (i) DIN REGULAMENTUL (UE) 1286/2014

Nu este cazul.

EMITENT

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

Sorin Apostol

Director General

Giani Iulian Kacic

Director Financiar

INTERMEDIAR

SSIF TRADEVILLE S.A.

Mihaela Ioana Biciu

Director General

