
COPERTĂ DE PROTECȚIE



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

(societate pe acțiuni înființată în conformitate cu legile din România, cu sediul social situat în Clădirea IMPACT, Drumul Pădurea Mogoșoaia nr. 31-41, Sectorul 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/7228/2018, (EUID): ROONRC. J40/7228/2018, cod unic de înregistrare 1553483)

PROSPECT PRIVIND OFERTA DE VÂNZARE DE OBLIGAȚIUNI NOMINATIVE, DEMATERIALIZATE, NECONDIȚIONATE, NEGARANTATE, NECONVERTIBILE

DENOMINATE ÎN EUR, SCADENTE ÎN 2027 CU O VALOARE NOMINALĂ TOTALĂ DE PÂNĂ LA 3.000.000, CU RATĂ FIXĂ ANUALĂ A DOBÂNZII ÎNTRE 9% ȘI 10%, PLĂTIBILĂ SEMESTRIAL, CARE URMEAZĂ A FI ADMISE LA TRANZACȚIONARE PE PIAȚA REGLEMENTATĂ A BURSEI DE VALORI BUCUREȘTI

Perioada de derulare a ofertei publice: 12.02 2024 – 23.02 2024

Aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară („ASF”) prin decizia nr. 126 din 08.02.2024.

INTERMEDIAR:**SSIF Tradeville S.A.****TradeVille**

CITIȚI PROSPECTUL DE OFERTA CU ATENȚIE ÎNAINTE DE A SUBSCRIE!

APROBAREA PROSPECTULUI NU ARE VALOARE DE GARANȚIE ȘI NICI NU REPREZINTĂ O ALTĂ FORMĂ DE APRECIERE A ASF CU PRIVIRE LA OPORTUNITATEA, AVANTAJELE SAU DEZAVANTAJELE, PROFITUL ORI RISCURILE PE CARE LE-AR PUTEA PREZENTA TRANZACȚIILE DE ÎNCHEIAT PRIN ACCEPTAREA OFERTEI PUBLICE OBIECTU AL DECIZIEI DE APROBARE; DECIZIA DE APROBARE CERTIFICĂ NUMAI REGULARITATEA PROSPECTULUI ÎN PRIVINȚA EXIGENȚELOR LEGII ȘI ALE NORMELOR ADOPTATE ÎN APLICAREA ACESTEIA.

NOTĂ CĂTRE INVESTITORI

Acest document a fost aprobat ca prospect prin Decizia nr. 126 din data de 08.02.2024 a Autorității de Supraveghere Financiară ("ASF"), care este autoritatea competentă din România potrivit Art. 31 din Regulamentul (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului din 14 iunie 2017 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, cu modificările ulterioare ("**Regulamentul privind Prospectul**") și reglementărilor emise în aplicarea acestuia ("**Prospectul**") conform Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare ("**Legea privind Emitenții**"), Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicat, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu prevederile Regulamentului delegat (UE) 2019/979 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește standardele tehnice de reglementare referitoare la informațiile financiare esențiale din rezumatul prospectului, publicarea și clasificarea prospectelor, comunicările cu caracter publicitar privind valorile mobiliare, suplimentele la prospect și portalul pentru notificări și de abrogare a Regulamentului delegat (UE) nr. 382/2014 al Comisiei și a Regulamentului delegat (UE) 2016/301 al Comisiei, ale Regulamentului delegat (UE) 2019/980 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește formatul, conținutul, verificarea și aprobarea prospectului care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată și de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 809/2004 al Comisiei și oricăror alte legi și regulamente aplicabile din România. Prezentul Prospect nu a fost aprobat sau validat de nicio autoritate, instituție sau agenție publică din nicio altă țară sau jurisdicție cu excepția ASF în România.

Prospectul va fi pus la dispoziția publicului în conformitate cu legea română.

Acest Prospect privește o ofertă ("**Oferta**") inițiată de Impact Developer & Contractor S.A., o societate pe acțiuni înființată în conformitate cu legile din România, cu sediul social situat în Clădirea IMPACT, Drumul Pădurea Mogoșoaia nr. 31-41, Sectorul 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/7228/2018, (EUID): ROONRC. J40/7228/2018, cod unic de înregistrare 1553483 (denumită în continuare "**Emitentul**") cu privire la subscrierea unui număr de până la 30.000 de obligațiuni nominative, dematerializate, necondiționate, negarantate și neconvertibile, având o valoare nominală de 100 EUR fiecare ("**Oferta**"), precum și admiterea Obligațiunilor la tranzacționare pe Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori București. ASF nu își va asuma nicio răspundere cu privire la soliditatea economică și financiară a tranzacției sau cu privire la calitatea sau solvabilitatea Emitentului. Oferta este corespunzătoare unei emisiuni de obligațiuni nominative, dematerializate, necondiționate, negarantate și neconvertibile, aprobată de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Emitentului din data de 27 aprilie 2023 și prin decizia consiliului de administrație al Emitentului ("**Consiliul de Administrație**") din data de 14 noiembrie 2023.

În contextul Ofertei se va depune o solicitare pentru admiterea tuturor Obligațiunilor la tranzacționare ("**Admiterea**") pe Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori București S.A. ("**Bursa de Valori București**") sau "**BVB**"). Bursa de Valori București este o piață reglementată din cadrul SEE în sensul prevăzut de Directiva 2014/65/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 15 mai 2014 privind piețele instrumentelor financiare și de modificare a Directivei 2002/92/CE și a Directivei 2011/61/UE

(„Directiva privind Piețele Instrumentelor Financiare”). Ulterior încheierii Ofertei, Emitentul va solicita admiterea tuturor Obligațiunilor la tranzacționare pe piața reglementată a Bursei de Valori București. Se preconizează că Obligațiunile vor fi tranzacționate având simbolul „IMP27E”.

Intermediarul acționează în mod exclusiv pentru Emitent și nimeni altcineva în legătură cu Oferta. Intermediarul nu va considera nicio altă persoană (destinatar sau nu al acestui Prospect) drept clientul său în legătură cu Oferta și nu va fi responsabil față de nicio persoană, cu excepția Emitentului, de a oferi protecția ce le este conferită clienților acestuia sau de a oferi consultanță cu privire la Oferta sau orice tranzacție sau aranjament la care se face referire în acest Prospect. Cu excepția responsabilităților și a obligațiilor, în măsura în care sunt aplicabile, ce ar putea fi impuse Intermediarului în virtutea Legii 24/2017, Regulamentului 5/2018 sau oricărei alte prevederi din legea română sau în virtutea oricărui alt regim de reglementare în orice jurisdicție, unde excluderea răspunderii potrivit aceluia regim de reglementare este ilegală, nulă sau nu poate fi pusă în executare, Intermediarul sau persoanele afiliate acestuia nu acceptă nicio responsabilitate pentru conținutul acestui Prospect (cu excepția responsabilității acceptate conform Părții 1, Secțiunea 1 din acest Prospect, respectiv „Persoane Responsabile, Informații privind Terții, Rapoarte ale Experților și Aprobarea Autorității Competente” – „Persoane Responsabile”), inclusiv cu privire la corectitudinea, caracterul complet și verificarea acestuia, sau pentru orice declarație făcută sau care se consideră a fi făcută de acesta, sau pe seama acestuia, în legătură cu Emitentul, Obligațiunile sau Oferta. Intermediarul și fiecare dintre persoanele afiliate acestuia nu recunosc nicio răspundere, delictuală, contractuală sau de alt fel, în cel mai extins mod permis de lege (cu excepțiile arătate mai sus) pe care ar putea să o aibă altfel în legătură cu Prospectul sau orice asemenea declarație. Nicio declarație sau garanție expresă sau implicită nu este făcută de Intermediar sau oricare dintre persoanele afiliate acestuia în ce privește corectitudinea, caracterul complet, verificarea sau caracterul suficient al informației din acest Prospect și nimic din acest Prospect nu va constitui temeiul unei promisiuni sau declarații în acest sens, fie cu privire la trecut sau la viitor.

Acest Prospect nu constituie și nici nu este parte a unei oferte sau invitații de a vinde sau de a emite sau orice solicitare de ofertă de cumpărare, orice valori mobiliare cu excepția valorilor mobiliare la care face referire sau orice ofertă sau invitație de a vinde sau de a emite sau orice propunere sau ofertă de a cumpăra asemenea valori mobiliare de către orice persoană în orice circumstanțe în care o asemenea ofertă sau propunere ar fi ilegală.

Notă adresată investitorilor străini

Obligațiunile nu au fost și nu vor fi înregistrate potrivit Legii privind Valorile Mobiliare. Obligațiunile nu pot fi oferite sau vândute în Statele Unite ale Americii, altfel decât în temeiul unei scutiri de la, sau în cadrul unei tranzacții care nu face obiectul, cerințelor de înregistrare din Legea privind Valorile Mobiliare cerințelor de înregistrare din Legea privind Valorile Mobiliare și din orice altă reglementare privind valorile mobiliare al oricărui stat al Statelor Unite ale Americii. Nicio acțiune nu a fost întreprinsă pentru a permite o ofertă publică având drept obiect Obligațiunile în conformitate cu legislația privind valorile mobiliare din orice jurisdicție (alta decât România), inclusiv, dar fără a se limita la, Australia, Canada sau Japonia. Acest Prospect nu constituie o ofertă sau propunere de ofertă de a cumpăra orice Obligațiuni către orice persoană în orice jurisdicție în care o asemenea ofertă sau propunere ar fi ilegală.

Obligațiunile nu au fost și nici nu vor fi înregistrate în conformitate cu legile privind valorile mobiliare din Australia, Canada sau Japonia. Cu anumite excepții, Obligațiunile nu pot fi oferite sau vândute în orice jurisdicție sau către sau pe seama sau în beneficiul oricărei persoane rezidente sau având cetățenia Australiei, Canadei sau Japoniei. Obligațiunile nu au fost recomandate de către nicio comisie federală sau statală din Statele Unite ale Americii sau o altă autoritate de reglementare. În plus, autoritățile susmenționate nu au confirmat corectitudinea sau caracterul conform al acestui Prospect. Orice declarație în sens contrar reprezintă o infracțiune în Statele Unite ale Americii.

Distribuirea acestui Prospect și oferta și vânzarea de Obligațiuni în anumite jurisdicții poate fi restricționată de lege. Nicio acțiune nu a fost și nu va fi întreprinsă de către Emitent sau de către Intermediar pentru a permite o ofertă publică a Obligațiunilor în conformitate cu legile privind valorile mobiliare din alte jurisdicții. Exceptând în România, nicio acțiune nu a fost și nu va fi întreprinsă pentru a permite deținerea sau distribuirea acestui Prospect (sau a oricărui alt material de ofertă sau comunicat cu caracter publicitar) în orice jurisdicție unde este necesară întreprinderea unei acțiuni în acest sens sau unde este restricționată de lege o asemenea acțiune. Prin urmare, nici acest Prospect și niciun comunicat cu caracter publicitar și niciun alt material de ofertă nu poate fi distribuit sau publicat în orice jurisdicție

decât în circumstanțe care ar duce la conformarea cu orice legi sau regulamente aplicabile. Persoanele în posesia cărora intră acest Prospect trebuie să se informeze cu privire la și să respecte aceste restricții. Orice nerespectare a acestor restricții poate avea drept rezultat încălcarea legilor aplicabile în aceste jurisdicții.

Notă adresată investitorilor din Regatul Unit

Acest Prospect și orice alt material referitor la Obligațiunile descrise în prezentul document sunt distribuite în Regatul Unit numai către și sunt destinate numai persoanelor care sunt investitori calificați („investitori calificați”) în sensul articolului 2(e) din Regulamentul privind Prospectul care, de asemenea: (i) au experiență profesională în chestiuni legate de investiții care intră sub incidența articolului 19 alineatul (5) din Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, cu modificările ulterioare („Ordinul”); sau (ii) care intră sub incidența articolului 49 alineatul (2) literele (a)-(d) din Ordin; sau (iii) cărora le poate fi comunicat în mod legal în alt mod (toate aceste persoane fiind denumite împreună „persoane relevante”). Obligațiunile sunt disponibile în Regatul Unit numai pentru persoanele relevante, și orice invitație, ofertă sau acord de cumpărare sau de achiziționare în alt mod a Obligațiunilor va fi încheiat numai cu persoanele relevante. Acest Prospect și conținutul său sunt confidențiale și nu trebuie distribuite, publicate sau reproduse (integral sau parțial) sau divulgate de către destinatari către orice altă persoană din Regatul Unit. Orice persoană din Regatul Unit care nu este o persoană relevantă nu ar trebui să acționeze sau să se bazeze pe acest Prospect sau pe oricare parte din conținutul lui.

Notă adresată investitorilor din România

Acest Prospect poate fi distribuit către public și Obligațiunile pot fi oferite spre vânzare sau cumpărare în România în conformitate cu Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață (cu modificările ulterioare), Regulamentul privind Prospectul și cu Regulamentul Delegat 2019/980. Investiția în Obligațiuni presupune anumite riscuri. A se vedea secțiunea referitoare la „Factori de Risc” pentru o prezentare cu privire la anumite riscuri și alți factori care ar trebui avuți în vedere înainte de orice investiție în Obligațiuni.

Retragerea subscrierilor

Subscrierile din cadrul Ofertei sunt irevocabile, cu excepția prevăzută prin art. 23 alin. (2) din Regulamentul privind Prospectul. În acest caz, Investitorii care au acceptat deja să achiziționeze sau să subscrie Obligațiunile înaintea publicării suplimentului au dreptul să își retragă acceptul, în termen de două Zile Lucrătoare de la publicarea suplimentului, cu condiția ca noul factor semnificativ, eroarea materială sau inexactitatea materială care au dus la publicarea suplimentului să fi apărut sau să fi fost constatat(ă) înainte să expire perioada de ofertă relevantă. În cazul în care Investitorii au dreptul de retragere menționat mai sus, Intermediarul/ Participantul prin care au scris îi contactează pe Investitorii respectivi până la sfârșitul primei Zile Lucrătoare care urmează zilei în care este publicat suplimentul. Retragerea subscrierii se realizează prin intermediul Formularului de Retragere a Acceptului de Subscriere, transmis conform procedurilor descrise în Partea a 15-a din acest Prospect, respectiv „Informații privind valorile mobiliare care urmează a fi oferite/admise la tranzacționare. Informații cu privire la Ofertă și Admitere” către Intermediar/ Participantul, astfel încât această notificare să fie primită nu mai târziu de cea de-a treia Zi Lucrătoare după data la care a fost publicat suplimentul de prospect (sau orice altă data ulterioară specificată în suplimentul la prospect). Retragerea acceptului subscrierii transmisă prin orice alte mijloace sau care este transmisă sau primită după expirarea acestei perioade nu va constitui o retragere valabilă.

INFORMAȚII IMPORTANTE DESPRE ACEST PROSPECT

Acest document reprezintă un prospect („**Prospectul**”) în sensul Regulamentului (UE) 2017/1129 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, și de abrogare a Directivei 2003/71/CE („**Regulamentul privind Prospectul**”).

Prospectul a fost publicat și este pus la dispoziția publicului la sediul Emitentului, pe pagina web a Emitentului la <https://www.impactsa.ro/>, pe pagina web a Bursei de Valori București pe www.bvb.ro, precum și pe pagina de internet a Intermediarului: <https://www.tradeville.ro>. Copii ale acestuia vor putea fi furnizate, la cerere, și de către Societate, în cadrul programului normal de lucru, la sediul din: Clădirea IMPACT, Drumul Pădurea Mogoșoaia nr. 31-41, Sectorul 1, București, România. Investitori potențiali sunt sfătuiți să acceseze aceste informații înainte de a lua o decizie de a investi. Alte informații care se regăsesc pe pagina de internet a Emitentului, pe orice pagină de internet la care se face referire în acest Prospect sau pe orice pagină de internet la care se face trimitere directă sau indirectă de pe pagina de internet a Emitentului nu sunt încorporate prin referință la acestea în prezentul Prospect (cu excepția cazului în care prezentul Prospect prevede în mod expres contrariul) și orice decizie de a subscrie sau de a cumpăra Obligațiunile nu ar trebui să se bazeze pe aceste informații.

Informațiile din acest Prospect sunt exacte numai la data menționată pe prima pagină a acestui Prospect, respectiv la data aprobării prezentului Prospect de către ASF. Este posibil ca ulterior acestei date să fi intervenit modificări în activitatea și situația financiară a Emitentului.

Informații financiare și auditor

Auditorul Emitentului este **ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L.**, o societate independentă de audit, care a fost desemnată prin AGOA din 27 aprilie 2023 drept auditor financiar extern.

ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L. are sediul situat în Bulevardul Ion Mihalache nr. 15-17, Bucharest Tower Center, et. 21, Sectorul 1, București, este înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/5964/1999, având codul unic de înregistrare 11909783, este membru al Camerei Auditorilor Financieri din România, înregistrată în Registrul Public Electronic al Autorității pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar („**ASPAAS**”) cu nr. FA77.

Cu excepția cazului în care este indicat altfel, informațiile financiare din acest Prospect, referitoare la Emitent, au fost extrase din situațiile financiare consolidate auditate întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („**IFRS**”) adoptate de Uniunea Europeană (emise de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate), la data de și pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 („**Situațiile Financiare Anuale Consolidate**”), precum și din situațiile financiare interimare consolidate neauditate și nerevizuite ale Emitentului la data și pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2023 („**Situațiile Financiare Consolidate Interimare Neauditare și Nerevizuite**”) (Situațiile Financiare Anuale Consolidate și Situațiile Financiare Consolidate Interimare Neauditare și Nerevizuite vor fi denumite în mod colectiv „**Situațiile Financiare**”). ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L. nu a revizuit prezentul Prospect și nici modalitatea de prezentare a extraselor din situațiile financiare auditate. Indicarea ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L. drept auditor financiar extern al Emitentului și/sau preluarea în prezentul Prospect a oricăror informații din situații financiare ale Emitentului nu reprezintă și nu poate fi interpretată ca o extindere a răspunderii/sferei de răspundere a auditorului.

Anul financiar al Emitentului se încheie la 31 decembrie, iar trimiterile la orice an din acest Prospect sunt trimiteri la perioada de 12 luni încheiată la data de 31 decembrie a celui an.

Moneda de prezentare și funcțională a Emitentului este RON. În consecință, Situațiile Financiare sunt prezentate în RON, dacă nu este indicat altfel.

Informație financiară non-IFRS și alte informații operaționale

Acest Prospect poate conține referiri la anumiți indicatori financiari care nu sunt definiți sau recunoscuți de IFRS, inclusiv EBITDA sau indicatori EPRA (“European Public Real Estate Association”). EBITDA reprezintă profitul sau pierderea operațională consolidată, înainte de a scădea cheltuielile înregistrate cu deprecierea, amortizarea și ajustările pentru deprecierea activelor. EPRA este o asociație a cărei misiune

este să promoveze, dezvolte și să reprezinte companiile din sectorul imobiliar din Europa, listate pe burse de valori.

Printre altele, comitetele de specialitate EPRA au formulat anumite recomandări în vederea îmbunătățirii metodelor de prezentare, a transparenței, relevanței și gradului de comparabilitate al rezultatelor publicate de societățile imobiliare listate pe bursele de valori. Emitentul sprijină această inițiativă de standardizare a raportărilor performanțelor societăților imobiliare, în final tradusă într-o calitate sporită a acestora, motiv pentru care include în raportările sale anuale și trimestriale, anumiți indicatori EPRA.

Informațiile cu privire la acești indicatori sunt utilizate uneori de către investitori pentru a evalua eficiența operațiunilor desfășurate de o societate și capacitatea acesteia de a utiliza veniturile sale pentru rambursarea datoriilor, finanțarea cheltuielilor de capital și satisfacerea cerințelor legate de capitalul circulant. De cele mai multe ori, pot exista diferite abordări pentru calculul acestor indicatori și criteriile pe care se întemeiază aceștia pot varia de la societate la societate. Acești indicatori nu furnizează, de sine stătător, o bază suficientă pentru a compara performanța Emitentului sau a Grupului cu cea a altor societăți și nu ar trebui luați în calcul într-un mod izolat sau drept substitut pentru informațiile privind profitul operațional sau orice altă unitate de măsură sau indicator al performanței financiare, sau ca o alternativă pentru numerarul rezultat din activitățile de exploatare, în sensul de utilizare drept indicator al lichidității Emitentului. Mai mult decât atât, aceste elemente pot fi, în unele cazuri, neauditate și, prin urmare, investitorii nu ar trebui să se bazeze pe ele.

Prezentarea monedei

Cu excepția cazului în care se indică altfel, toate trimerile din acest document la „RON”, „Leu românesc”, „Leu” (singular) sau „Lei” (plural) reprezintă trimeri la moneda legală aflată în circulație în România. Toate trimerile la euro, „euro”, „EUR”, „eurocenti” sau „€” reprezintă trimeri la moneda introdusă la începutul celei de a treia etape a Uniunii Economice și Monetare Europene, în conformitate cu Tratatul privind înființarea Comunității Europene, cu modificările ulterioare. Toate trimerile la „dolarii americani” sau „US\$”, „dolarii” reprezintă trimeri la moneda legală aflată în circulație în Statele Unite ale Americii.

Nu există vreo garanție cu privire la faptul că vreo sumă exprimată într-o anumită monedă în prezentul Prospect ar fi putut sau nu să fie convertită în oricare dintre celelalte monede prezentate în prezentul Prospect, la orice curs de schimb. Există piețe limitate pentru Leul românesc în afara României. Disponibilitatea limitată a Leului românesc poate duce la volatilitatea cursurilor de schimb.

Tabelul ce urmează indică cursul de schimb de la sfârșitul perioadei de referință, cursul de schimb cel mai ridicat, cel mai scăzut și mediu, pentru perioadele și datele indicate, al Leului românesc față de EUR și dolarul american, în fiecare caz conform cursului de schimb publicat de către Banca Națională a României pentru perioadele relevante pe pagina de web www.bnr.ro.

Cursul mediu de schimb prin raportare la RON

Anul	Euro			
	Cel mai ridicat	Cel mai scăzut	Media	La sfârșitul perioadei
2021	4,9495	4,8691	4,9204	4,9481
2022	4,9492	4,8215	4,9315	4,9474
2023	4,9783	4,8858	4,9463	4,9746

Sursa: Banca Națională a României

Anul	Dolarul american			
	Cel mai ridicat	Cel mai scăzut	Media	La sfârșitul perioadei
2021	4,4127	3,9468	4,1604	4,3707
2022	5,1794	4,3131	4,6885	4,6346
2023	4,7430	4,3915	4,5758	4,4958
.....				

*Sursa: Banca Națională a României

Rotunjiri

Anumite informații care apar în prezentul Prospect, inclusiv de natură financiară, statistică și operațională au fost rotunjite. În consecință, ca urmare a rotunjirilor, este posibil ca totalurile prezentate în acest Prospect să varieze întrucâtva față de suma aritmetică a respectivelor numere. Procentele reflectate în tabele au fost rotunjite și, prin urmare, este posibil ca adunarea acestora să nu ducă la un rezultat de 100%. Calculele, variațiile și alte procentaje pot fi ușor diferite față de calculele efective din cauza rotunjirii informației financiare, statistice sau operaționale care stă la baza acestora.

Informații economice, privind piața și industria

Informațiile cu privire la tendințele macroeconomice, poziția de pe piață și alte date din industrie referitoare la activitatea Emitentului și a Grupului din care face parte, cuprinse în prezentul Prospect, au fost extrase din surse oficiale și din publicații din industrie, date compilate de organizațiile profesionale și analiști, informații provenind din alte surse externe și din cunoștințele Emitentului privind piața. Sursele acestor informații, date și statistici includ publicații independente din industrie, studii de piață, sondaje interne, rapoarte și estimări și alte informații disponibile publicului. Aceste informații pot suferi modificări și nu pot fi verificate cu certitudine completă din cauza limitărilor privind disponibilitatea și certitudinea informațiilor brute și a altor limitări și incertitudini inerente oricărui studiu statistic.

Cu toate că Emitentul consideră că informația provenită de la terțe părți și inclusă în acest document este corectă, informațiile respective nu au fost verificate în mod independent și nici Emitentul, nici Intermediarul, nu fac nicio declarație și nici nu garantează corectitudinea sau caracterul complet al informației respective, astfel cum este inclusă în acest Prospect. Emitentul confirmă că informațiile din acest Prospect provenite de la terțe părți au fost reproduse cu acuratețe și, în măsura în care are cunoștință și poate evalua acest aspect din datele publicate de către aceste terțe părți, nu au fost omise fapte care ar determina ca informațiile reproduse să fie incorecte sau să inducă în eroare.

Acolo unde informația provenită din surse externe este inclusă în acest Prospect, sursa acesteia a fost identificată.

Comunicarea actelor de procedură și executarea obligațiilor civile

Emitentul este înființat în conformitate cu și se supune legilor din România. Membrii Consiliului de Administrație ai Emitentului sunt rezidenți în România, iar entitățile la care se face referire în prezentul Prospect sunt organizate conform legilor din România. Toate sau o parte substanțială din activele respectivelor persoane și entități sunt situate în România.

Legea română permite introducerea unei acțiuni în fața unei instanțe competente din România în vederea recunoașterii și executării unei hotărâri definitive *in personam* pronunțată de o instanță dintr-un stat membru al UE, dacă condițiile relevante stabilite în Regulamentul CE nr. 1215/2012 privind competența judiciară, recunoașterea și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială, sunt îndeplinite. Cu toate acestea, există posibilitatea ca alte condiții să fie aplicabile cu privire la probleme particulare impuse de legislația română specială sau de convențiile internaționale. Norme similare referitoare la recunoașterea și executarea hotărârilor judecătorești pronunțate de instanțe străine se aplică hotărârilor judecătorești pronunțate în state non-membre UE care sunt parte la Convenția de la Lugano din 2007 referitoare la competența judiciară, recunoașterea și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială.

Hotărârile pronunțate de instanțele altor state membre din afara UE care nu sunt parte la Convenția de la Lugano din 2007 sunt supuse unor cerințe diferite și astfel punerea în aplicare a acestor hotărâri ar putea fi mai dificilă. Sub rezerva legislației interne speciale (inclusiv convențiile internaționale ratificate) care reglementează recunoașterea și executarea hotărârilor străine cu privire la anumite aspecte, legea română permite introducerea unei acțiuni în fața unei instanțe competente din România pentru recunoașterea unei hotărâri *in personam* pronunțată de către o instanță a unui stat din afara UE, dacă sunt îndeplinite condițiile relevante în ceea ce privește recunoașterea hotărârilor străine stabilite în temeiul Codului de procedură civilă român. În plus, recunoașterea și executarea hotărârilor străine în chestiuni legate de drept administrativ, vamal, penal sau alte ramuri ale dreptului public sunt supuse legislației speciale și este posibil să fie necesară îndeplinirea anumitor condiții suplimentare.

Definiții și glosar

Anumiți termeni folosiți în acest document, inclusiv toți termenii cu majusculă și anumiți termeni tehnici și de altă natură, sunt definiți și explicați în Partea a 17-a din acest Prospect, „Definiții și Glosar”.

Informații care nu au fost incluse în acest document

Nicio persoană nu a fost autorizată să dea vreo informație sau să facă vreo declarație cu excepția celor care sunt conținute în acest document și, dacă au fost date asemenea informații și făcute asemenea declarații, acestea nu trebuie considerate ca fiind autorizate de către Emitent, Intermediar sau oricare dintre afiliații acestora. În niciun fel de circumstanțe, nici transmiterea acestui document și nici vreo vânzare întemeiată pe acesta nu vor însemna implicit că nu a existat nicio modificare în activitatea Emitentului sau a Grupului de la data acestui document sau că informația din acest document este corectă la orice moment ulterior datei acestuia.

Informații referitoare la declarații anticipative

Acest document conține anumite prognoze, previziuni și declarații anticipative – care sunt declarații referitoare la evenimente viitoare și nu la evenimente trecute (în înțelesul general al termenului și în înțelesul legilor aplicabile valorilor mobiliare) – cu privire la performanța financiară, rezultatele operațiunilor și activităților Emitentului și al anumitor scopuri și obiective ale Emitentului în ce privește aceste aspecte. Anumite declarații, incluzând acelea care privesc: planurile de creștere a performanței financiare a Emitentului, nivelurile așteptate de investiții, perspectivele pentru crearea de plus valoare în viitor care să rezulte din noile investiții de la nivelul Emitentului, perspectivele Emitentului, incluzând intențiile de creștere (organică sau de alt tip), planurile de a explora oportunitățile viitoare de creștere, așteptările privind impactul anumitor reglementări asupra activității Emitentului, asupra viitoarelor cheltuieli de capital, asupra taxării, asupra gradului de îndatorare și asupra intenției Emitentului de a menține stabilitatea financiară, sunt în mod natural anticipative.

Aceste declarații anticipative presupun riscuri, incertitudini, cunoscute sau necunoscute, multe dintre acestea fiind independente de controlul Emitentului și toate fiind întemeiate pe ipotezele curente și estimări cu privire la viitor. Declarațiile anticipative sunt uneori identificate prin folosirea expresiilor anticipative, cum ar fi „crede”, „se preconizează”, „poate”, „va fi”, „ar putea”, „ar trebui”, „riscă”, „se intenționează”, „se estimează”, „se urmărește”, „se plănuiește”, „se prezice”, „continuă”, „presupune”, „poziționat” sau „se anticipează” sau formele negative ale acestor expresii, alte variații ale acestora sau expresii similare. Aceste declarații anticipative includ aspecte care nu reprezintă fapte istorice. Acestea apar în mai multe locuri din acest document și includ declarații privind intențiile, considerațiile și așteptările Emitentului cu privire la, printre altele, rezultatele operaționale, situația financiară, lichiditatea, planurile, dezvoltarea, strategiile și politica de dividende ale Emitentului și ale industriei în care își desfășoară activitatea. În mod particular, declarațiile cuprinse în secțiunile intitulate „Rezumat”, „Factori de Risc” și „Descrierea Emitentului” cu privire la strategia Emitentului și evenimentele sau perspectivele viitoare reprezintă declarații anticipative.

REZUMAT	11
PARTEA 1 PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE	19
PARTEA A 2-A FACTORI DE RISC	21
PARTEA A 3-A DESCRIEREA EMITENTULUI ȘI STRUCTURA ORGANIZATORICĂ	51
PARTEA A 4-A DESCRIEREA ACTIVITĂȚII	55
PARTEA A 5-A RAPORTĂRI CONFORM CADRULUI DE REGLEMENTARE	85
PARTEA A 6-A INFORMAȚII FINANCIARE SELECTATE	90
PARTEA A 7-A EXAMINAREA REZULTATELOR ACTIVITĂȚII ȘI A SITUAȚIEI FINANCIARE	101
PARTEA A 8-A CAPITALIZARE ȘI ÎNDATORARE	121
PARTEA A 9-A POLITICA PRIVIND DIVIDENDELE	122
PARTEA A 10-A PREZENTAREA INDUSTRIEI	123
PARTEA A 11-A ORGANELE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE ȘI CONDUCEREA SUPERIOARĂ ȘI FUNCȚIONAREA ACESTORA	128
PARTEA A 12-A ACȚIONARII PRINCIPALI	142
PARTEA A 13-A CADRUL DE REGLEMENTARE	144
PARTEA A 14-A MOTIVELE OFERTEI ȘI UTILIZAREA FONDURILOR	148
PARTEA A 15-A INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CARE CARE FAC OBIECTUL OFERTEI, INFORMAȚII CU PRIVIRE LA OFERTĂ ȘI ADMITERE	149
PARTEA A 16-A INFORMAȚII SUPLIMENTARE	167
PARTEA A 17-A DEFINIȚII ȘI GLOSAR	170
PARTEA A 18-A INFORMAȚII FINANCIARE ISTORICE	176



REZUMAT

Acest rezumat conține toate informațiile necesare a fi incluse într-un rezumat pentru acest tip de valori mobiliare și pentru acest tip de emitent. Acest rezumat trebuie citit ca o introducere la Prospect. Orice decizie de a subscrie Obligațiuni Oferite ar trebui să se bazeze pe o examinare exhaustivă a Prospectului ca întreg. Rezumatele sunt întocmite din cerințele de prezentare cunoscute drept „Elemente”. Aceste Elemente sunt numerotate în Secțiunile A-D. Deși ar putea fi necesar ca un Element să fie inclus în rezumat din cauza tipului de valori mobiliare și a tipului de emitent, este posibil să nu se poată furniza informații relevante privind acel Element. În acest caz, o scurtă descriere a Elementului este inclusă în rezumat cu mențiunea „nu este aplicabil”.

Secțiunea A - Introducere și atenționări	
Element	
Acest rezumat trebuie să fie citit ca introducere la Prospect. Orice decizie de a subscrie Obligațiunile, trebuie să se bazeze pe o examinare a întregului Prospect de către investitor. Date fiind caracteristicile obligațiunilor ca valori mobiliare, o investiție în obligațiuni, indiferent de emitent, implică riscul pierderii capitalului investit (în tot sau în parte) în situația falimentului sau insolvenței societății, respectiv a unei părți din capitalul investit în condițiile unei vânzări a Obligațiunilor înainte de maturitate pe fondul unor potențiale evoluții negative a prețului Obligațiunilor din cauze interne sau externe Emitentului. În cazul în care se intențează o acțiune în fața unei instanțe privind informațiile cuprinse în Prospect, se poate ca investitorul reclamant, în conformitate cu dreptul intern, să trebuiască să suporte cheltuielile de traducere a Prospectului înaintea începerii procedurii judiciare. Răspunderea civilă revine doar persoanelor care au prezentat rezumatul, inclusiv orice traducere a acestuia, dar doar atunci când acesta este înșelător, inexact sau contradictoriu în raport cu celelalte părți ale prezentului Prospect, sau atunci când acesta nu furnizează, în raport cu celelalte părți ale prezentului Prospect, informațiile esențiale pentru a ajuta investitorii să decidă dacă să investească în astfel de valori mobiliare.	
A.1 Denumirea valorilor mobiliare și numărul internațional de identificare a valorilor mobiliare (ISIN)	Obligațiunile Oferite sunt obligațiuni nominative, dematerializate, necondiționate, negarantate și neconvertibile. La data admiterii la tranzacționare pe Bursa de Valori București, Obligațiunile Oferite vor fi înregistrate cu numărul ISIN ROV5ZNMLOC69 și tranzacționate sub simbolul „IMP27E”.
A.2 Identitatea și datele de contact ale emitentului, inclusiv identificatorul entității juridice („LEI”)	Emitentul este IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A., o societate pe acțiuni înființată în conformitate cu legile din România, cu sediul social situat în Clădirea IMPACT, Drumul Pădurea Mogoșoaia nr. 31-41, Sectorul 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/7228/2018, (EUID): ROONRC. J40/7228/2018, cod unic de înregistrare 1553483; Codul LEI al Emitentului este: 315700KVJ0DVH5IBI827; Website-ul Emitentului este https://www.impactsa.ro/.
A.3 Identitatea și datele de contact ale ofertantului, inclusiv identificatorul entității juridice („LEI”) sau ale persoanei care solicită admiterea la tranzacționare pe o piață reglementată	Ofertantul este aceeași entitate cu emitentul, respectiv IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A., o societate pe acțiuni înființată în conformitate cu legile din România, cu sediul social situat în Clădirea IMPACT, Drumul Pădurea Mogoșoaia nr. 31-41, Sectorul 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/7228/2018, (EUID): ROONRC. J40/7228/2018, cod unic de înregistrare 1553483; Codul LEI al Ofertantului este: 315700KVJ0DVH5IBI827; Website-ul Ofertantului este https://www.impactsa.ro/. Persoana care solicită admiterea la tranzacționare a Obligațiunilor pe piața reglementată administrată de BVB este aceeași entitate cu ofertantul.

A.4 Identitatea și datele de contact ale autorității competente care aprobă prospectul și, dacă sunt diferite, ale autorității competente care a aprobat documentul de înregistrare sau documentul de înregistrare universal.	Autoritatea de Supraveghere Financiară din România („ASF”), cu sediul în Splaiul Independenței nr. 15, sector 5, cod poștal 050092, București, România. Fax: 021.659.60.51 Telefon: 021.659.64.36
A.5 Data aprobării Prospectului	<u>07.02.</u> 2024
Secțiunea B - Emitent	
Element	Cine este emitentul valorilor mobiliare?
B.1 Sediul social și forma sa juridică, codul LEI, dreptul în temeiul căreia își desfășoară activitatea și țara în care a fost constituit	Impact Developer & Contractor S.A. o societate pe acțiuni înființată și funcționând în conformitate cu legile din România, cu sediul social situat în Clădirea IMPACT, Drumul Pădurea Mogoșoaia nr. 31-41, Sectorul 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/7228/2018, (EUID): ROONRC. J40/7228/2018, cod unic de înregistrare 1553483; Codul LEI al Emitentului este: 315700KVJ0DVH5IBI827
B.2 Activitățile sale principale	Conform Actului Constitutiv, Emitentul are ca obiect principal de activitate activitatea de dezvoltare (promovare) imobiliară (cod CAEN 4110).
B.3 Acționarii săi majoritari, inclusiv dacă emitentul este deținut sau controlat, direct sau indirect, și de către cine	La data acestui Prospect, Emitentul a emis 2.365.679.951 acțiuni ordinare, nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 0,25 RON/acțiune. La data Prospectului, capitalul social al Emitentului este deținut de (i) dl. Gheorghe Iaciu, care deține un număr de 1.366.400.000 Acțiuni, reprezentând 57,7593% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 57,7593% la profitul sau pierderile Emitentului și 57,7593% din totalul drepturilor de vot) („Acționarul Principal”) și (ii) dl. Adrian Andrici, care deține un număr de 281.704.659 Acțiuni, reprezentând 11,9080% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 11,9080% la profitul sau pierderile Emitentului și 11,9080% din totalul drepturilor de vot). Diferența de 717.575.292 Acțiuni, reprezentând 30,3328% din capitalul social al Emitentului este deținută de alți acționari.
B.4 Identitatea administratorilor săi principali	Consiliul de Administrație al Emitentului este format din următorii membri: Iuliana Mihaela Urdă, Intrepid GEM S.R.L. prin reprezentantul permanent Petru Văduva, Daniel Pandele, Ruxandra-Alina Scarlat și Sorin Apostol. Conducerea executivă a Emitentului este formată din: Constantin Sebeșanu, Claudiu Bistriceanu și Sorin Apostol.
B.5 Identitatea auditorilor săi statutari	ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L. are sediul situat în Bulevardul Ion Mihalache nr. 15-17, Bucharest Tower Center, et. 21, Sectorul 1, București, este înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/5964/1999, având codul unic de înregistrare 11909783, și este membru al Camerei Auditorilor Financiari din România, înregistrată în Registrul Public al Auditorilor Financiari cu numărul FA77.
Care sunt informațiile financiare esențiale referitoare la Emitent?	
B.6 Informații financiare selectate	
Situația consolidată a rezultatului global Situația consolidată a rezultatului global pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022, astfel cum a fost extrasă din Situațiile Financiare Anuale:	

mii RON	Pentru exercițiul financiar încheiat la data de	
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Total venituri	219.199	137.585
Rezultat din activitatea de exploatare	109.070	98.748
Rezultatul net atribuibil:		
- proprietarilor Grupului	85.623	78.800
- intereselor fără control	(856)	-
Rezultat net al perioadei	84.767	78.800

Sursa: Situații Financiare

Situația consolidată interimară simplificată a profitului și pierderii și a altor elemente ale rezultatului global pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2023 (neauditată și nerevizuită), prezentată comparativ cu situația consolidată a rezultatului global pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2022 (neauditată și nerevizuită):

mii RON	Pentru perioada de 9 (nouă) luni încheiată la data de	
	30 septembrie 2023 (neauditat, nerevizuit)	30 septembrie 2022 (neauditat, nerevizuit)
Total venituri	106.891	156.278
Rezultat din activitatea de exploatare	65.794	23.657
Rezultatul net atribuibil:		
- proprietarilor Grupului	62.869	14.968
- intereselor fără control	979	-
Rezultat net al perioadei	34.364	14.968

Sursa: Situații Financiare.

Situația consolidată a poziției financiare

Situația poziției financiare la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021, astfel cum a fost extrasă din Situațiile Financiare:

mii RON	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021	Sursa: Situații
Total active	1.443.362	1.204.412	
Total capitaluri proprii	889.620	716.854	
Total datorii	553.742	487.558	
<i>Financiare</i>			

Situația consolidată interimară simplificată a poziției financiare la 30 septembrie 2023 (neauditată și nerevizuită), prezentată comparativ cu situația consolidată interimară simplificată a poziției financiare la 31 decembrie 2022:

mii RON	30 septembrie 2023 (neauditat, nerevizuit)	31 decembrie 2022
Total active	1.525.655	1.443.362
Total capitaluri proprii	953.468	889.620
Total datorii	572.187	553.742

Sursa: Situații Financiare.

[De la data de 30 septembrie 2023 până la data aprobării Prospectului, nu au existat modificări adverse semnificative asupra perspectivelor Grupului, poziției financiare sau comerciale a acestuia, cu excepția modificărilor de natură legislativă și de reglementare relevante pentru activitățile Grupului, prezentate în Prospect.]

Situația consolidată a fluxurilor de trezorerie

	Pentru exercițiul financiar încheiat la data de	
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Fluxuri de numerar din activitatea de exploatare	(49.313)	(52.235)
Fluxuri de numerar net utilizat în activități de investiții	(55.731)	(38.260)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	118.115	73.511
Creșterea/(descreșterea) netă a numerarului și echivalentelor de numerar	13.071	(16.984)
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	42.037	59.022
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	55.108	42.037

Sursa: Situații Financiare

Situația consolidată interimară simplificată a fluxurilor de trezorerie la 30 septembrie 2023 (neauditată și nerevizuită), prezentată comparativ cu situația consolidată interimară simplificată a fluxurilor de trezorerie la 30 septembrie 2022 (neauditată și nerevizuită):

	Pentru perioada de 9 (nouă) luni încheiată la data de	
	30 septembrie 2023 (neauditat, nerevizuit)	30 septembrie 2022 (neauditat, nerevizuit)
Fluxuri de numerar din activitatea de exploatare	(23.481)	(3.123)
Fluxuri de numerar net utilizat în activități de investiții	(3.385)	(70.647)
Flux de numerar net generat din activități de finanțare	19.956	92.126
Variația netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(6.910)	(48.356)
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	55.108	42.037
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	48.197	60.393

Sursa: Situații Financiare.

B.7 Care sunt principalele riscuri specifice Emitentului?

Există o gamă extinsă de factori care, individual sau în mod concertat, ar putea determina incapacitatea Emitentului de a onora plățile datorate cu privire la Obligațiuni. Având în vedere că Emitentul nu poate avea cunoștință de toți factorii relevanți, iar anumiți factori pe care acesta îi consideră în prezent a nu prezenta o importanță majoră pot deveni semnificativi în urma producerii unor evenimente independente de controlul Emitentului, este imposibil ca toți factorii de risc să fie identificați. Emitentul a identificat în prezentul Prospect un număr de factori care ar putea să afecteze nefavorabil în mod semnificativ activitatea sa precum și capacitatea acestuia de a efectua plățile datorate în legătură cu

Obligațiunile. Principalii factori sunt prezentați pe scurt în continuare:

- Grupul ar putea să întâmpine dificultăți în implementarea strategiei sale și finalizarea proiectelor imobiliare în curs sau viitoare;
- Veniturile obținute de Grup din proiectele imobiliare rezidențiale aflate în curs de dezvoltare sau planificare ar putea fi mai mici decât valorile brute de dezvoltare (GDV) estimate;
- Cheltuielile Grupului de capital și alte costuri de construire, dezvoltare și întreținere pot fi mai mari decât cele previzionate, putând afecta veniturile obținute de Grup din proiectele rezidențiale în curs de dezvoltare sau planificate;
- Capacitatea Grupului de a obține fonduri pentru dezvoltarea proiectelor imobiliare ar putea fi afectată, ceea ce ar putea avea efecte negative semnificative asupra activității Grupului;
- Drepturile de proprietate sau de folosință asupra imobilelor, închirierea, vânzarea, reamenajarea sau re poziționarea imobilelor deținute de Grup, precum și calitatea lucrărilor de construcție pot face obiectul unor litigii și nu este exclus ca anumite permise sau autorizații privind activele Grupului să fi fost obținute cu încălcarea legislației aplicabile;
- Activitatea Grupului ar putea fi afectată de erori ale autorităților în emiterea unor documente de avizare și autorizare a proiectelor dezvoltate cât și de întârzieri ale autorităților în procesul de avizare și autorizare;
- Termenii și condițiile avute în vedere în antecontractele de vânzare încheiate de Grup ar putea să nu se materializeze ori să sufere modificări;
- Vânzările de imobile sau alte bunuri pot atrage răspunderea Grupului;
- S-ar putea să nu reușim să finalizăm proiectele de viabilizare, recondiționare sau de dezvoltare astfel cum au fost planificate sau în condiții favorabile din punct de vedere comercial. Poate fi dificil pentru noi să obținem toate licențele, autorizațiile sau alte avize necesare pentru dezvoltarea proiectelor noastre și, după obținerea lor, este posibil ca acestea să fie modificate, suspendate sau revocate sau să nu poată fi reînnoite;
- Activitatea Grupului ar putea fi afectată de erori ale autorităților în emiterea unor documente necesare proiectelor dezvoltate;
- Actele de autorizare ale proiectelor imobiliare ale Grupului pot face obiectul contestațiilor din partea terților;
- Din cauza naturii potențial nelichide a imobilelor noastre și a altor factori, dacă nu putem să generăm fluxuri de numerar pozitive din activitățile noastre operaționale, am putea fi în imposibilitatea de a vinde orice parte din portofoliul nostru în condiții avantajoase sau chiar deloc;
- Imprevizibilitatea evoluției ratei inflației ar putea produce consecințe negative semnificative asupra performanței Grupului;
- Orice creștere a ratei dobânzii poate avea efecte negative asupra pieței imobiliare și poate afecta în mod nefavorabil afacerea noastră, situația financiară și perspectivele noastre;
- Conflictele sociale, politice și militare actuale și viitoare pot avea consecințe negative semnificative asupra activității noastre.

Secțiunea C – Valori mobiliare

Care sunt principalele caracteristici ale valorilor mobiliare?

C.1 Tipul lor, clasa și codul ISIN	Obligațiunile Oferite sunt obligațiuni nominative, dematerializate, necondiționate, negarantate și neconvertibile. Codul ISIN pentru Obligațiuni: ROV5ZNMLOC69
C.2 Moneda lor, valoarea nominală unitară a acestora, numărul de valori mobiliare emise și scadența valorilor mobiliare	Moneda emisiunii: EURO Valoarea nominală unitară: 100 EURO Numărul de valori mobiliare emise: cel mult 30.000, având o valoare nominală totală de cel mult 3.000.000 EURO Scadența valorilor mobiliare: Plata valorii nominale se va efectua de Emitent la Data Scadenței (în cazul în care Data Scadenței nu este o Zi Lucrătoare, plata va fi efectuată în Ziua Lucrătoare imediat următoare Datei Scadenței) sau la o altă dată stabilită ca Data Răscumpărării Anticipate, iar dobânda se va plăti la fiecare Dată de Plată a Cuponului. Răscumpărarea anticipată: Obligațiunile sunt rambursabile, integral

	(nu și parțial), la inițiativa Emitentului, începând cu al doilea an al duratei de viață al obligațiunilor, caz în care Emitentul va plăti deținătorilor pentru fiecare obligațiune deținută la data de referință un preț de răscumpărare "clean" de 101%, după primul an, respectiv 100,5% după cel de-al doilea an.
C.3 Drepturile aferente valorilor mobiliare	• Plăți Plata valorii nominale se va efectua de Emitent la Data Scadenței (în cazul care Data Scadenței nu este o Zi Lucrătoare, plata va fi efectuată în Ziua Lucrătoare imediat următoare Datei Scadenței) sau la o altă dată stabilită ca Data Răscumpărării Anticipate, iar dobânda se va plăti semestrial la fiecare Dată de Plată a Cuponului. • Adunările Deținătorilor de Obligațiuni Deținătorii de Obligațiuni se pot întruni în adunări generale pentru a lua hotărâri cu privire la interesele lor. Adunarea Deținătorilor de Obligațiuni este autorizată (printre altele), să desemneze un reprezentant al Deținătorilor de Obligațiuni și unul sau mai mulți supleanți cu drept de a-i reprezenta pe aceștia în fața Emitentului și a instanțelor judecătorești și vor putea participa la Adunările Generale ale Acționarilor Emitentului. • Prescripția extinctivă Pretențiile formulate împotriva Emitentului având ca obiect plata valorii nominale și a dobânzii în legătură cu Obligațiunile sunt guvernate de termenul general de prescripție prevăzut de Codul Civil, respectiv 3 (trei) ani de la data scadență corespunzătoare plății acestora.
C.4 Rangul relativ al valorilor mobiliare în structura capitalului emitentului în caz de insolvență, inclusiv	Obligațiunile constituie obligații directe, necondiționate, nesubordonate și negarantate ale Emitentului, reprezintă și vor reprezenta obligații de același rang (<i>pari passu</i>) și fără preferință între acestea și (sub rezerva excepțiilor imperative și cu aplicabilitate generală, în virtutea legii române) față de toate obligațiile prezente sau viitoare, negarantate și nesubordonate ale Emitentului.
C.5 Eventuale restricții impuse asupra liberei transferabilități a valorilor mobiliare.	Obligațiunile Oferite vor fi liber transferabile în conformitate cu legile și reglementările românești aplicabile. Anumite restricții de transfer pot fi aplicabile în funcție de jurisdicția Investitorului.
<i>Unde vor fi tranzacționate valorile mobiliare?</i>	
C.6 Se indică dacă valorile mobiliare fac sau vor face obiectul unei cereri de admitere la tranzacționare pe o piață reglementată sau de tranzacționare într-un MTF, precum și identitatea tuturor piețelor pe care valorile mobiliare sunt sau urmează să fie tranzacționate	Bursa de Valori București S.A. a emis un acord de principiu pentru Admiterea la tranzacționare a Obligațiunilor pe Piața Reglementată a BVB. În urma finalizării Ofertei, Societatea intenționează să solicite Bursei de Valori București acordul final pentru admiterea la tranzacționare a Obligațiunilor pe Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori București.
<i>Există vreo garanție aferentă valorilor mobiliare? - NU.</i>	
C.7 Care sunt principalele riscuri specifice valorilor mobiliare?	
Există o serie de factori semnificativi pentru evaluarea riscurilor asociate Obligațiunilor, printre care:	
• Posibilitatea ca Obligațiunile să nu constituie o investiție oportună pentru toți investitorii; • Riscul ca Obligațiunile să nu poată fi admise la tranzacționare; • Riscul ca Obligațiunile să nu poată fi tranzacționate în mod activ; • Riscul ca valoarea de piață a Obligațiunilor să sufere modificări;	

- Riscul ca Obligațiunile să fie suspendate de la tranzacționare;
- Riscul modificărilor legislative sau de interpretare a unor prevederi legale;
- Riscul ca Obligațiunile să fie răscumpărate anticipat;
- Hotărârile adunării deținătorilor de obligațiuni produc efecte și cu privire la deținătorii de Obligațiuni care nu au participat și nu au votat, precum și pentru cei care au votat contrar votului exprimat de majoritatea participanților;
- Riscul privind scăderea prețului Obligațiunilor ca urmare a creșterii ratelor de dobândă practicate în piață;
- Riscul privind schimburile valutare și măsuri restrictive privind schimbul valutar;
- Riscul ca inflația să reducă randamentul real al plăților de principal și dobânzi;
- Riscul legat de plata principalului și a dobânzilor.

Secțiunea D – Oferta și admiterea la tranzacționare

Care sunt condițiile și calendarul pentru a investi în această valoare mobilă?

D.1. Clauze generale	Obligațiunile Emitentul oferă spre vânzare un număr de cel mult 30.000 de Obligațiuni nominative, dematerializate, necondiționate, negarantate și neconvertibile, cu scadența de 3 (trei) ani, cu o valoare nominală / obligațiune de 100 EURO și o valoare nominală totală de până la 3.000.000 EUR. Perioada de Ofertă Perioada de Ofertă este de 10 (zece) Zile Lucrătoare. Drept urmare, Subscrierile pot fi efectuate începând cu ziua lucrătoare imediat următoare publicării Prospectului. Emitentul are dreptul de a: i) extinde Perioada de Ofertă, ii) decide închiderea anticipată a Ofertei în cazul în care aceasta este subscrisă în totalitate sau iii) modifica alte date referitoare la Ofertă, în fiecare caz în conformitate cu legislația aplicabilă. Prețul de Ofertă Obligațiunile vor fi oferite la valoarea de 100 EURO fiecare. Rata Dobânzii Rata Dobânzii va fi o rată nominală fixă pe durata de viață a Obligațiunilor, cupoanele fiind plătite semestrial. Se va stabili în baza interesului investitorilor și se va situa în intervalul 9%/an - 10%/an (pași de cotare: 9%/an, 9.25%/an, 9.5%/an, 9.75%/an, 10%/an). Condiție de succes Subscrierea a cel puțin 20.000 de obligațiuni, având o valoare nominală totală de 2.000.000 EURO. Frecvența dobânzii/cuponului Cuponul va fi plătit semestrial. Subscrierea minimă și maximă Se pot subscrie minimum o obligațiune și maximum 30.000 de obligațiuni.
D.2 Detalii privind admiterea la tranzacționare	Ulterior închiderii cu succes a Ofertei și decontării tranzacțiilor aferente Ofertei, Emitentul intenționează să demareze procedurile necesare pentru admiterea la tranzacționare a Obligațiunilor pe Piața Reglementată a Bursei de Valori București.
D.3 Distribuirea Ofertei	Investitorii pot subscrie prin intermediul TradeVille S.A., cu sediul în București Sectorul 3, Calea VITAN, Nr. 6A, TRONSON B, Bloc B, Etaj 3, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/5868/1996, CUI 8694021, EUID ROONRC.J40/5868/1996 precum și prin orice Participant Eligibil.
D.4 Cuantumul și diluarea	Având în vedere că Oferta constă exclusiv în Obligațiuni, nu va exista o diluare ca urmare a Ofertei.

imediată rezultate în urma Ofertei	
D.5 Estimarea costului total al emisiunii și/sau al ofertei, inclusiv costurile estimate percepute de la investitor de către emitent sau ofertant	Cheltuielile totale ale Emitentului în legătură cu Oferta sunt estimate la suma de aprox. 100.000 EURO. Investitorilor nu li se vor percepe, de către Intermediar (sau de către Participantul Eligibil), comisioane de intermediere pentru subscrierile în cadrul Ofertei. Investitorii trebuie să ia în considerare eventualele comisioanele de transfer bancar aplicabile și durata transferului bancar.
<i>Cine este persoana care solicită admiterea la tranzacționare? – Admiterea la tranzacționare va fi solicitată de către emitent.</i>	
<i>De ce a fost elaborat acest prospect?</i>	
D.6	În opinia Consiliului de Administrație, Oferta va permite Emitentului să obțină fonduri pentru finanțarea activității curente a Grupului, a proiectelor acestuia în derulare și/sau a proiectelor noi de dezvoltare imobiliară.
D.7 Utilizarea și cuantumul net estimat al veniturilor	Prin vânzarea Obligațiunilor în conformitate cu Oferta, presupunând că toate Obligațiunile sunt subscribe în cadrul Ofertei, se preconizează că Emitentul va încasa, în total, o valoare brută de cel mult 3.000.000 EURO și o valoare netă, rezultată în urma scăderii cheltuielilor Emitentului în legătură cu Oferta, de cel mult 2.900.000 EURO. Emitentul va suporta diverse cheltuieli în legătură cu emisiunea Obligațiunilor, incluzând, printre altele, onorarii pentru consultanță, onorariul Intermediarului și cheltuieli de listare. Fondurile nete rezultate în urma emisiunii Obligațiunilor, după plata comisioanelor, onorariilor și a altor cheltuieli cu privire la emisiunea Obligațiunilor, vor fi folosite în principal pentru finanțarea activității curente a Grupului și/sau a proiectelor acestuia în derulare și/sau a proiectelor noi de dezvoltare imobiliară.
D.8 Indicația dacă oferta face obiectul unui acord privind un angajament ferm de subscriere, precizând dacă există vreo parte neacoperită	Nu există niciun angajament ferm de subscriere din partea vreunui investitor în cadrul Ofertei.
D.9 Interese având un impact asupra Ofertei	La data acestui Prospect, Emitentul nu are cunoștință de niciun interes, inclusiv conflict de interese care să fie relevant în cadrul Ofertei.
D.10 Cine este ofertantul?	Ofertantul este Emitentul.



PARTEA 1

**PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI
APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE**

1. Persoane responsabile

Emitentul, Impact Developer & Contractor S.A., declară că este o societate pe acțiuni înființată în mod corespunzător și funcționând în mod valabil în conformitate cu legile din România, cu sediul social situat în Clădirea IMPACT, Drumul Pădurea Mogoșoaia nr. 31-41, Sectorul 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/7228/2018, (EUID): ROONRC. J40/7228/2018, cod unic de înregistrare 1553483 și acceptă responsabilitatea cu privire la informația conținută în acest Prospect.

2. Declarații ale persoanelor responsabile

Pe baza tuturor cunoștințelor de care dispune Emitentul (luând măsurile rezonabile pentru a se asigura de aceasta), informația conținută în acest Prospect este în conformitate cu realitatea și nu conține omisiuni care pot afecta în mod semnificativ această informație.

3. Declarații / rapoarte ale experților

Nu este cazul.

Nicio persoană nu a fost autorizată să dea nicio informație sau să facă vreo declarație în legătură cu Oferta sau subscrierea Obligațiunilor oferite, cu excepția celor care sunt conținute în acest Prospect iar, dacă au fost date asemenea informații sau făcute asemenea declarații, acestea nu ar trebui privite drept autorizate de către Emitent, Intermediar sau afiliații acestora. Dacă cineva furnizează oricărui investitor informații diferite sau inconsecvente în raport cu cele conținute în Prospect, acesta nu ar trebui să se bazeze pe asemenea informații.

Acest Prospect este pus la dispoziție de către Emitent pentru a permite potențialilor subscriitori să evalueze oportunitatea de a subscrie Obligațiunile oferite. Acest Prospect nu este menit să constituie baza niciunei evaluări de credit sau de altă natură și nu ar trebui să fie considerat drept o recomandare din partea Emitentului sau a Intermediarului privind faptul că orice destinatar al acestui Prospect ar trebui să subscrie sau să achiziționeze Obligațiunile oferite. Nici Intermediarul și niciunul dintre afiliații sau consultanții acestuia nu dau vreo declarație sau garanție, explicită sau implicită, cu privire la exactitatea sau caracterul complet al oricăror informații conținute în acest Prospect sau la situația corporativă, financiară sau comercială a Emitentului și nicio informație inclusă în acest Prospect nu este și nici nu va fi considerată o promisiune sau o declarație a Intermediarului cu privire la evenimente trecute sau viitoare. Se interzice orice reproducere sau distribuire, integrală sau parțială, a acestui Prospect sau orice dezvăluire a conținutului acestuia, cu excepția situației în care conținutul Prospectului este disponibil în alt mod publicului larg, precum și orice utilizare a informațiilor din acest document în alt scop decât în vederea căruia a fost întocmit. Punerea la dispoziție a acestui Prospect nu trebuie, în nicio situație, să creeze niciun fel de presupunere care să conducă la ideea că nu a existat vreo schimbare în activitatea Emitentului de la data prezentului Prospect, sau că informațiile conținute în acesta sunt corecte la orice dată ulterioară Prospectului. Accesarea acestui Prospect de către fiecare potențial subscriitor în Obligațiunile oferite constituie acordul acestuia cu privire la cele menționate mai sus.

Intermediarul nu face nicio declarație, nici explicită, nici implicită, cu privire la exactitatea sau caracterul complet al oricăror informații din prezentul Prospect. Fiecare potențial subscriitor în Obligațiunile oferite ar trebui să aprecieze în mod individual relevanța informațiilor conținute în acest Prospect, iar orice subscriere a Obligațiunilor oferite ar trebui să se bazeze pe o astfel de verificare independentă, după cum consideră necesar, inclusiv pe evaluarea riscurilor implicate și pe propria analiză a caracterului adecvat al oricărei asemenea investiții, luând în calcul, în mod special, propriile obiective privind investițiile și experiența, precum și orice alți factori care pot prezenta relevanță pentru un astfel de investitor în legătură cu subscrierea Obligațiunilor oferite.

Fără a aduce atingere vreunei obligații a Emitentului (cu privire la care Intermediarul nu își asumă nicio responsabilitate) de a publica rapoarte curente și periodice în conformitate cu prevederile Legii 24/2017, ale Regulamentului 5/2018, ale Regulamentului (UE) nr. 596/2014 al Parlamentului European și al Consiliului privind abuzul pe piață și de abrogare a Directivei 2003/6/CE a Parlamentului European și a Consiliului și a Directivelor 2003/124/CE, 2003/125/CE și 2004/72/CE ale Comisiei, precum și cu orice alte legi și regulamente aplicabile, nici predarea prezentului Prospect și nici orice subscriere realizată în legătura cu acesta nu vor crea, în nicio situație, vreo implicație care să conducă la ideea că nu a existat

vreo schimbare în activitatea Emitentului de la data prezentului Prospect sau că informațiile conținute în acesta sunt corecte la orice dată ulterioară prezentului Prospect.

Potențialul subscriitor nu trebuie să trateze informațiile din prezentul Prospect ca reprezentând consultanță de investiții, juridică sau fiscală. Fiecare potențial subscriitor trebuie să își consulte propriul consultant juridic, consultant financiar, contabil și alți consilieri pentru consultanță juridică, fiscală, comercială, financiară și pentru alte servicii de consultanță conexe referitoare la investiția în Obligațiunile oferite. Nici Emitentul, nici Intermediarul nu fac nicio declarație cu privire la legalitatea unei investiții în Obligațiunile oferite realizate de un potențial investitor în baza legislației relevante sau a unei legislații similare privind investițiile. Orice potențial subscriitor care se hotărăște să subscrie Obligațiunile oferite are obligația de a cunoaște și de a se conforma restricțiilor și limitărilor aferente unei investiții în Obligațiunile oferite, prevăzute în prezentul Prospect. Prin realizarea unei subscrierii în Obligațiunile oferite, potențialii subscriitori își asumă orice răspundere atrasă în cazul în care respectiva subscriere sau achiziție este considerată ilegală în țara lor de reședință.

Cu excepția celor expres prevăzute în prezentul Prospect, informațiile care se regăsesc pe website-ul Emitentului, pe orice website la care se face referire în acest Prospect sau pe orice website care conține legături directe sau indirecte către website-ul Emitentului nu sunt încorporate prin referință la acestea în prezentul Prospect și orice decizie de a subscrie Obligațiunile oferite nu ar trebui să se bazeze pe aceste informații.

Acest Prospect nu constituie sau nu face parte din nicio ofertă sau invitație privind vânzarea sau emisiunea și nu constituie sau nu face parte din nicio solicitare a vreunei oferte de achiziție de orice titluri de valoare, altele decât titlurile de valoare la care se referă și/sau nu constituie și nici nu face parte din nicio ofertă sau invitație de a vinde sau emite acele titluri de valoare și nu constituie sau nu face parte din nicio solicitare a vreunei oferte de achiziție a acelor titluri de valoare de către vreo persoană, în orice circumstanțe în care respectiva ofertă sau solicitare este ilegală. Distribuirea acestui Prospect poate fi restricționată prin lege (inclusiv în baza unei autorizații, aprobări sau notificări obligatorii sau necesare) în anumite jurisdicții. Potențialul subscriitor are obligația de a se informa cu privire la existența oricăror astfel de restricții și de a respecta orice astfel de restricții. Nici Intermediarul și nici Emitentul nu au întreprins nicio acțiune de natură să permită, altfel decât în România în baza Ofertei, lansarea unei oferte având drept obiect Obligațiunile oferite sau posesia ori distribuirea acestui Prospect sau a oricărui alt material de ofertă sau formular în legătură cu Obligațiunile oferite, în vreo jurisdicție în care ar fi necesară o astfel de acțiune. Acest Prospect nu poate fi utilizat pentru sau în legătură cu nicio ofertă către, sau solicitare adresată de către nicio persoană din orice jurisdicție sau în orice circumstanțe în care o astfel de ofertă sau solicitare nu este autorizată sau este ilegală.

Intermediarul acționează exclusiv pentru Emitent și, drept urmare, nu acționează pentru nicio altă persoană în legătură cu Oferta, și nu va fi ținut răspunzător față de nicio altă persoană pentru faptul de a-și fi protejat clientul sau pentru că a furnizat servicii de consultanță în ceea ce privește Oferta.

4. Declarație

Persoanele responsabile declară că acest Prospect a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară, în calitate de autoritate română competentă în sensul Regulamentului privind Prospectul, prin decizia 126 din data de 08.02.2024. Autoritatea de Supraveghere Financiară aprobă acest Prospect doar din punctul de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent, impuse de Regulamentul privind Prospectul, iar o astfel de aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a Emitentului sau a valorilor mobiliare care face/fac obiectul acestui Prospect. Investitorii ar trebui să evalueze ei înșiși în ce măsură investiția în valorile mobiliare care fac obiectul acestui Prospect este adecvată.

5. Interesele persoanelor fizice și juridice implicate în emisiune/ofertă

Nu există niciun conflict de interese care ar putea influența semnificativ emisiunea/Oferta.

**PARTEA A 2-A
FACTORI DE RISC**

Orice investiție în Obligațiuni implică riscuri. Înainte de a investi în Obligațiuni, potențialii investitori trebuie să analizeze cu atenție factorii de risc asociați oricărei investiții în Obligațiuni, activității Grupului și domeniului în cadrul căruia Grupul și-o desfășoară, precum și toate celelalte informații conținute în acest Prospect inclusiv, în mod particular, factorii de risc descriși mai jos.

Potențialii investitori ar trebui să aibă în vedere că riscurile cu privire la Grup, la domeniul în cadrul căruia Grupul își desfășoară activitatea și cele cu privire la Obligațiuni, astfel cum sunt prezentate în secțiunea denumită „Rezumat” din prezentul Prospect sunt riscurile pe care Emitentul le consideră drept cele mai importante pentru analiza efectuată de un potențial investor în contextul deciziei de investiție a acestuia cu privire la Obligațiuni. Cu toate acestea, întrucât riscurile la care este expus Grupul sunt în legătură cu evenimente și depind de circumstanțe care se pot materializa sau nu în viitor, potențialii investitori ar trebui să ia în calcul nu doar informația cu privire la riscurile cheie descrise în secțiunea denumită „Rezumat” din prezentul Prospect dar, printre altele, și riscurile și incertitudinile descrise mai jos. Apariția oricăruia dintre următoarele evenimente ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, a perspectivelor Emitentului, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Grupului. Factorii de risc descriși mai jos nu reprezintă o listă exhaustivă sau o explicație a tuturor riscurilor la care ar putea fi expuși investitorii atunci când fac o investiție în Obligațiuni și trebuie folosiți doar în scop de îndrumare. Riscurile și incertitudinile suplimentare cu privire la Grup care nu sunt cunoscute în prezent Grupului sau pe care Grupul le consideră în prezent ca fiind lipsite de importanță, pot avea de asemenea, în mod individual sau cumulativ, un efect negativ semnificativ asupra activității Grupului, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Grupului și, în situația materializării unui asemenea risc, prețul Obligațiunilor ar putea scădea și investitorii ar putea pierde investiția făcută, în totalitate sau în parte. O investiție în Obligațiuni implică riscuri financiare complexe și este adecvată numai pentru investitorii care (fie singuri, fie împreună cu un consultant specializat în domeniul financiar sau în alt domeniu) sunt capabili să evalueze riscurile unei astfel de investiții și care dispun de resurse financiare suficiente pentru a putea să suporte pierderile care ar putea rezulta din aceasta. Potențialii investitori ar trebui să analizeze cu atenție dacă o investiție în Obligațiuni este potrivită pentru aceștia, ținând seama de informațiile din acest Prospect și de circumstanțele personale ale acestora.

RISCURI REFERITOARE LA ACTIVITATEA ȘI DOMENIUL DE ACTIVITATE AL GRUPULUI

Grupul ar putea să întâmpine dificultăți în implementarea strategiei sale și finalizarea proiectelor imobiliare în curs sau viitoare.

Investițiile în imobiliare pot fi supuse unor riscuri variate, precum: (i) schimbări negative în condițiile economice naționale și internaționale; (ii) condiții dezavantajoase pe piața locală; (iii) condițiile financiare în sectorul rezidențial/comercial; (iv) posibilitățile de obținere a finanțării datorilor; (v) schimbări în rata dobânzilor, în cotele de impozit pe proprietăți imobiliare și alte cheltuieli operaționale; (vi) legile și reglementările de mediu și operaționale, legile de planificare și alte reguli guvernamentale și politici fiscale; (vii) cereri de despăgubiri/solicitări de remediere a unor încălcări ale legislației de mediu în ce privește proprietățile achiziționate cu probleme de mediu care au fost nedivulgate sau necunoscute ori în legătură cu care s-au stabilit rezerve inadecvate; (viii) prețurile energiei; (ix) riscurile legate de procesele de restituire a proprietății, incertitudinea privind dreptul de proprietate asupra imobilelor și litigiile conexe; (x) riscurile și problemele operationale generate de folosirea anumitor materiale de construcție; (xi) situația financiară a cumpărătorilor de bunurilor imobile.

Valoarea imobilelor poate să fie diminuată în cazul în care intervine unul din factorii de mai sus. Schimbările în cererea și oferta de pe piața imobiliară sau o contracție a acesteia pot afecta rata vânzărilor noastre de imobile, nivelul cererii de imobile și valoarea acestora. Oricare dintre factorii de mai sus poate avea efecte negative asupra afacerii, condițiilor financiare, rezultatelor operaționale sau perspectivelor noastre. Concurența pe piața imobiliară poate duce fie la o supra-ofertă de imobile cu destinație rezidențială/comercială sau rezidențială, fie la creșterea semnificativă a prețurilor pentru imobile apte pentru dezvoltarea de construcții. De asemenea, nu putem avea siguranța că strategia pe care o avem în vedere și proiectele imobiliare în curs sau pe care le avem în vedere vor putea fi implementate cu succes în România sau în altă parte, acum sau în viitor, în condițiile de piață actuale sau viitoare și nici că

implementarea acestei strategii va duce la o creștere de valoare pentru Emitent. Acest lucru depinde, printre altele, de disponibilitatea oportunităților de achiziție a bunurilor imobiliare, de disponibilitatea resurselor de finanțare, performanța managementului în administrarea și dezvoltarea bunurilor imobile deținute și de celelalte riscuri operaționale dezvăluite în Prospect.

Activitatea viitoare a Grupului depinde de identificarea și achiziția de proprietăți imobiliare care pot fi folosite în scopul dezvoltării de noi proiecte imobiliare. În cazul în care nu vom identifica terenuri potrivite cu viziunea, planurile și standardele înalte de calitate ale Grupului și ale conducerii sale, este posibil ca Grupul să nu reușească să investească disponibilitățile bănești într-o manieră care să satisfacă obiectivele stabilite și astfel să fie afectată continuarea dezvoltării Grupului. Neidentificarea, dificultățile în identificarea unor loturi de teren compatibile cu viziunea Grupului, faptul că odată identificate, asemenea terenuri ar putea să nu îndeplinească în totalitate criteriile de selecție definite de Grup, precum și creșterea prețului unor asemenea proprietăți ar putea afecta substanțial activitatea Grupului. De asemenea, există posibilitatea ca, odată inițiate demersurile pentru achiziția unor loturi de teren, Grupul să nu reușească finalizarea acestor achiziții, în timp ce costurile de tranzacție, inclusiv cele legate de investigația de tip due diligence, onorariile datorate consultantilor și alte cheltuieli, ar rămâne în sarcina Grupului. Totodată, competitorii Grupului pot beneficia de anumite avantaje competitive în achiziția unor proprietăți imobiliare, din motive precum pre-existența unor relații cu potențiali vânzători sau clienți, ori din motive financiare sau tehnice, ceea ce poate crea un dezavantaj pentru Grup.

Nereușita Grupului de a achiziționa la prețuri favorabile proprietăți imobiliare identificate pentru dezvoltarea proiectelor sale ar putea afecta perspectivele Grupului și, pe termen mediu, posibilitatea de a genera rezultate financiare bune.

De asemenea, nu există certitudine cu privire la faptul că implementarea strategiei Emitentului va genera o creștere de valoare pentru Grup. Acest lucru depinde, printre altele, de disponibilitatea oportunităților de achiziție a proprietăților imobiliare, de disponibilitatea resurselor de finanțare, performanța echipei de management în administrarea și dezvoltarea proprietăților imobiliare deținute în portofoliu precum și de celelalte riscuri operaționale dezvăluite în acest Prospect.

Factori precum costurile și imposibilitatea de a obține autorizațiile necesare pentru dezvoltarea proiectelor Grupului ar putea afecta planul de afaceri al Emitentului. Chiar dacă sunt implementate, nu există nicio garanție că planul de afaceri al Grupului va avea succes. Neîndeplinirea strategiilor avute în vedere (sau nu în condițiile inițial previzionate) precum și lipsa fructificării tuturor beneficiilor anticipate în urma implementării acestor strategii, pot avea efecte negative asupra activității, situației financiare, rezultatelor operaționale sau perspectivelor Grupului.

Veniturile obținute de Grup din proiectele imobiliare rezidențiale aflate în curs de dezvoltare sau planificare ar putea fi mai mici decât valorile brute de dezvoltare (GDV) estimate.

Estimarea valorii brute de dezvoltare a unui viitor proiect este inerent subiectivă, datorită particularităților fiecărei proprietăți, precum și a faptului că această valoare poate fi afectată de condițiile de piață sau de alte aspecte ce nu se află sub controlul Grupului. Factori precum creșterea accelerată a prețurilor materialelor de construcție, modificările cerințelor legate aplicabile (în domenii precum urbanismul, construcțiile, mediul și fiscal), condițiile politice și geopolitice, starea piețelor financiare accesibile Emitentului, starea financiară a potențialilor cumpărători, inflația și fluctuațiile ratei dobânzii bancare contribuie, de asemenea, la o posibilă modificare a evaluărilor inițiale.

Valorile brute de dezvoltare menționate de Emitent cu privire la proiectele imobiliare rezidențiale viitoare (astfel cum sunt incluse în acest Prospect) sunt doar estimative și sunt stabilite pe baza unor ipoteze (formulate pe baza unor elemente precum costurile de construire, cererea pentru unități locative, prețul mediu de vânzare al unităților locative, adaptarea ofertei Grupului la creșterea prețurilor în piața de profil și eventuala variație a numărului estimat de unități cuprinse în cadrul proiectelor), care se pot dovedi inexacte. Nu există nicio asigurare că valorile brute de dezvoltare astfel estimate și dezvoltările propuse de Grup vor reflecta prețurile reale de vânzare realizate pentru proiectele în curs de dezvoltare sau planificate. Nereușita în a vinde numărul de unități locative sau la prețurile de vânzare avute în vedere de Grup, ar putea duce la nerealizarea valorilor brute de dezvoltare estimate.

Oricare dintre factorii de mai sus ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, rezultatelor operațiunilor, situației financiare sau perspectivelor de viitor ale Grupului.

Cheltuielile Grupului de capital și alte costuri de construire, dezvoltare și întreținere pot fi mai mari decât cele previzionate, putând afecta veniturile obținute de Grup din proiectele rezidențiale în curs de dezvoltare sau planificate

Programul nostru de investiții și dezvoltare presupune cheltuieli planificate semnificative. Strategia noastră presupune construirea și dezvoltarea de noi proiecte și de permanentă adaptare la evoluția pieței imobiliare.

Grupul se confruntă cu riscul ca anumite proiecte să necesite alocarea de mai multe fonduri sau să necesite mai mult timp pentru finalizare decât a fost anticipat în planificările inițiale. Creșterea costurilor poate fi generată de variația costurilor materialelor de construcție, erori de proiectare sau de execuție, creșterea costurilor salariale, creșterea costurilor în domeniul energetic, întârzieri în calendarul de execuție al proiectelor și inflație, în general.

Grupul are relații importante cu anumiți furnizori de bunuri și servicii. Acești furnizori ar putea extinde timpul de livrare, furniza echipamente nefiababile, majora prețurile și limita sau întrerupe furnizarea din cauza deficiențelor proprii. Cu toate că Grupul nu este total dependent de produsele, materialele sau serviciile prestate de anumiți furnizori, găsirea cu rapiditate a unor furnizori înlocuitori poate fi dificilă. De asemenea, atât pandemia Covid-19, cât și invazia Ucrainei de către Federația Rusă în februarie 2022, respectiv creșterea accelerată a ratei inflației au contribuit și este posibil să contribuie pe viitor la asemenea întârzieri și costuri crescute în activitatea de dezvoltare a proiectelor imobiliare desfășurată de Grup.

Aceste fenomene pot afecta în mod negativ activitatea Grupului în funcție de intensitatea și frecvența lor.

În condițiile în care Grupul vinde anticipat o proporție importantă a suprafețelor și apartamentelor în proiecte pe care le dezvoltă, la prețul fixat prin antecontracte de vânzare, inflația și creșterea costurilor în timpul desfășurării proiectelor are un impact negativ semnificativ asupra marjelor de profit și poate duce, în situația unor întârzieri semnificative la pierderea de clienți, penalități contractuale sau rezoluțiunea contractelor relevante.

Riscurile enumerate ar putea avea un efect negativ asupra situației financiare, activității, rezultatelor operaționale sau perspectivelor de dezvoltare ale Grupului sau, în funcție de tipul de risc, chiar reputației Grupului.

Capacitatea Grupului de a obține fonduri pentru dezvoltarea proiectelor imobiliare ar putea fi afectată, ceea ce ar putea avea efecte negative semnificative asupra activității Grupului.

Dezvoltarea proiectelor imobiliare ale Emitentului necesită resurse financiare importante.

Nu există nicio garanție că vom fi în măsură să generăm sau să acumulăm suficiente fonduri pentru a putea acoperi cheltuielile de capital avute în vedere pe termen lung sau că vom fi în măsură să le acoperim la un cost rezonabil.

Este posibil ca termenii și condițiile în care o viitoare finanțare va fi pusă la dispoziția noastră să nu fie acceptabili pentru noi sau ar putea chiar să nu existe nicio posibilitate de finanțare disponibilă. Mai mult, dacă nivelul împrumuturilor contractate crește pe termen lung, am putea fi supuși unor restricții financiare suplimentare. Inabilitatea pe termen lung de a procura suficiente fonduri pentru finanțarea proiectelor noastre ar putea avea un efect negativ asupra abilității noastre de a ne dezvolta activitatea și de a ne atinge obiectivele de performanță și ar putea rezulta în suportarea unor costuri neprevăzute sau întârzieri în implementarea proiectelor noastre.

De asemenea, nu poate exista nicio garanție că în ipoteza unor schimbări neprevăzute, fluxul nostru de numerar va fi suficient pentru plata datoriilor viitoare. Neplata principalului și/sau a dobânzilor la termenele convenite în ceea ce privește eventuale credite viitoare sau încălcarea oricăror angajamente asumate prin contractele de împrumut încheiate ar putea rezulta în executarea garanțiilor pe care le-am constituit, inclusiv a ipotecilor constituite sau accelerarea termenului de plată a obligațiilor noastre sau ar putea face contractarea de împrumuturi viitoare dificilă sau chiar imposibilă. În aceste circumstanțe, am putea deveni, de asemenea obligați să vindem o parte a activelor noastre pentru a ne îndeplini obligațiile de plată. Oricare dintre evenimentele descrise mai sus ar putea avea un efect negativ asupra activității, situației financiare, perspectivelor sau rezultatelor operațiunilor noastre.

Drepturile de proprietate sau de folosință asupra imobilelor, închirierea, vânzarea, reamenajarea sau

repoziționarea imobilelor deținute de Grup, precum și calitatea lucrărilor de construcție pot face obiectul unor litigii și nu este exclus ca anumite permise sau autorizații privind activele Grupului să fi fost obținute cu încălcarea legislației aplicabile.

Valabilitatea titlului de proprietate asupra unui imobil este condiționată de validitatea tuturor transferurilor anterioare de proprietate. Orice cerere de restituire (în cazul imobilelor preluate abuziv de stat în perioada comunistă) sau litigiu în curs care afectează proprietățile imobiliare poate duce la o posibilă pierdere a titlului asupra unei astfel de proprietăți sau a unei părți a acesteia în favoarea persoanelor îndreptățite care au depus cererile de restituire respective, în funcție de drepturile reclamanților și de statutul procedural al acestor cereri de restituire. În vederea diminuării acestui risc, în situația în care Grupul consideră oportun, sunt încheiate polițe de asigurare a titlului de proprietate ("Title insurance policies"). Menționăm că unele din terenurile deținute în prezent sau pe care au fost edificate imobile înstrăinate total sau parțial, beneficiază de astfel de polițe de asigurare.

Mai mult decât atât, suprafața și limitele de proprietate înscrise în cartea funciară nu sunt întotdeauna înregistrate corect sau verificate prin comparație cu alte proprietăți înscrise. Astfel, titlul de proprietate asupra unui imobil poate fi vulnerabil la acțiuni în grănițuire. În consecință, este necesar și obișnuit să se efectueze o analiză de due diligence pentru a evalua validitatea tuturor transferurilor anterioare legate de o astfel de proprietate, mergând cât mai mult înapoi în lanțul de titluri și transferuri anterioare de proprietate. Acest lucru poate fi de multe ori dificil, având în vedere că deseori transferurile drepturilor de proprietate nu au fost documentate în mod corespunzător de-a lungul timpului sau documentele relevante nu au fost păstrate.

Este posibil ca procesele de due diligence pe care Grupul le-a întreprins sau pe care le va întreprinde în viitor cu privire la orice achiziție viitoare să nu dezvăluie toate aspectele relevante pentru astfel de achiziții sau toate potențialele surse de răspundere care ar putea avea efecte adverse asupra afacerii, situației financiare, rezultatelor operaționale și perspectivelor Grupului de viitor. Dacă anumite riscuri, care au fost identificate sau nu în procesul de analiză de due-diligence, se concretizează, apariția lor este posibil să conducă la pierderea titlului asupra bunului achiziționat sau a unei porțiuni a acestuia, limitări în dreptul de folosință al bunurilor, sau la răspunderea contractuală și legală a diverselor părți implicate.

De asemenea, anumite achiziții sau vânzări ale unor imobile pot fi considerate nule conform legislației aplicabile ca urmare a insolvenței, fraudei, prețului derizoriu, evaluării vădit greșite, fraudării creditorilor sau ca urmare a nerespectării altor cerințe pentru transmiterea proprietății (de exemplu, vicierea consimțământului uneia dintre părțile contractante, lipsa autentificării de către un notar public, lipsa capacității civile de folosință sau de exercițiu, lipsa aprobărilor societare pentru operațiune sau lipsa împuternicirii de a efectua anumite operațiuni, declarații false ale părților, etc.).

În plus, există riscul de a fi parte la litigii împotriva, de exemplu, proprietarilor vecini, arhitecților, managerilor de proiect sau furnizorilor cu privire la lucrările noastre de construcție sau de reamenajare.

Trebuie luat în considerare faptul că, potrivit dreptului român, constructorul unei clădiri beneficiază de un drept legal de ipotecă asupra construcției, ca garanție pentru plata sumelor restante ce trebuie plătite de beneficiar potrivit contractului de antrepriză. Dacă nu plătim la timp constructorii/antreprenorii, aceștia pot să își exercite dreptul de ipotecă legală asupra clădirilor, ceea ce poate duce la costuri și pierderi semnificative pentru noi.

De asemenea, este posibil să facem obiectul unor litigii privind calitatea lucrărilor de construcție (de exemplu pentru existența viciilor ascunse) sau întârzieri în execuție, care să rezulte din acțiunile sau omisiunile terților și care să nu ne fie cunoscute, dar care să fi trebuit sau să fi putut să fie descoperite în mod rezonabil. Deși, în asemenea cazuri, este posibil să avem dreptul de a ne întoarce împotriva constructorilor, arhitecților sau echipei care s-a ocupat cu construcția cu privire la aceste vicii pentru prejudiciile create și/sau este posibil să avem dreptul la recuperarea de prejudicii în baza asigurării aplicabile proiectului respectiv, nu există garanții că ne vom putea pune în aplicare aceste drepturi sau că vom putea recupera cheltuielile de judecată pentru litigii începute.

Este posibil să fim expuși unor litigii/obligații cu privire la imobilele achiziționate care nu ne-au fost dezvăluite sau aduse la cunoștință la momentul încheierii tranzacțiilor (de exemplu, drepturi de folosință care nu ne-au fost dezvăluite, etc.). Deși este posibil să fi obținut protecție împotriva acestor litigii sau obligații din partea vânzătorului prin contractele încheiate, nu există garanții că protecția va putea fi

obținută cu succes sau că va putea fi pusă în executare sau că va fi eficientă. Astfel de potențiale litigii sau obligații, dacă au loc sau se concretizează, ar putea afecta negativ în mod substanțial profitul obținut din aceste bunuri imobile.

Drepturile de a ne întoarce împotriva vânzătorilor imobilelor achiziționate pot să nu fie exercitabile, din cauza intervenției prescripției, expirării perioadelor de garanție, lipsa dovezilor că vânzătorul anterior cunoștea sau ar fi trebuit să cunoască existența viciilor, insolvența vânzătorului anterior sau alte motive.

Este posibil să facem obiectul unor litigii din partea cumpărătorilor imobilelor noastre ca urmare a declarațiilor și garanțiilor oferite la momentul tranzacției, care se pot referi la titlul asupra bunurilor imobile, obligații de mediu, plata datoriilor fiscale, etc. În plus, ca urmare a vânzării unor bunuri imobile, suntem obligați potrivit legii și/sau contractului să rămânem răspunzători cu privire la anumite aspecte legate de bunuri. De asemenea, este posibil ca, în cursul obișnuit al activității noastre, unii co-contractanți, furnizori, clienți, chiriași ai activelor aflate în proprietatea noastră, proprietari sau vizitatori ai imobilelor aflate în proprietatea noastră, sau alte terțe părți să intenteze procese sau să pornească proceduri arbitrale împotriva noastră cu privire la activitatea de dezvoltare de proprietăți imobiliare. În mod particular, Societatea are calitatea de pârât într-un litigiu având ca obiect suspendarea și anularea mai multor acte administrative, respectiv HCGMB 705/2019 privind aprobarea PUZ Alea Teişani – Drumul Pădurea Neagră nr. 56-64, a Autorizațiilor de Construire nr. 434/35/P/2020 și nr. 435/36/P/2020 și a unor avize premergătoare, precum și obligarea la desființarea lucrărilor. În prezent actele atacate sunt valabile, produc efecte depline, nefiind pronunțată nicio hotărâre privind suspendarea sau anularea acestora. Contractele încheiate cu cumpărătorii tratează în mod expres situația acestui litigiu, precum și cazul pronunțării unei hotărâri judecătorești definitive nefavorabile. Într-o astfel de situație, sub rezerva îndeplinirii anumitor condiții/criterii expres indicate în respectivele contracte, cumpărătorii beneficiază de diferite remedii, printre care și rezoluțiunea respectivelor contracte, urmată de restituirea prețului primit de către Emitent, în unele cazuri cu deducerea din preț a sumei reprezentând folosința bunului între data cumpărării imobilului și data rezoluțiunii.

Costurile unor astfel de acțiuni sau litigii ar putea reduce lichiditățile disponibile ale Emitentului și ar putea avea efecte adverse asupra profitului nostru.

Orice contestație asupra dreptului nostru de proprietate asupra imobilelor, încetarea contractelor de închiriere, întârzieri sau anulări ale dezvoltării proiectelor imobiliare, contestații asupra modului de obținere a permiselor/autorizațiilor sau alte tipuri de dispute pot avea un efect advers substanțial asupra afacerii noastre, situației financiare, perspectivelor și rezultatelor activității noastre.

Publicitatea făcută unor astfel de procese, proceduri arbitrale sau dispute poate afecta negativ în mod substanțial afacerea noastră, situația financiară și rezultatele operațiunilor noastre.

Mai mult, nu putem să garantăm că toate permisele necesare pentru a deține în mod legal, a dezvolta și opera proprietățile deținute au fost obținute conform legilor aplicabile. Deși desfășurăm procese de due diligence pentru a identifica orice probleme cu privire la aceste permise și încercăm să facem toți pașii necesari pentru a remedia orice probleme cu privire la permise, nu există garanția că remediarea va avea loc la timp și că autoritățile competente nu vor suspenda activitățile sau obliga la încetarea activităților relevante cu privire la imobile în cazul în care se dovedește că permisele și autorizațiile nu au fost obținute în mod legal sau nu sunt valabile.

Mai multe informații privind litigiile pot fi identificate la secțiunea "LITIGII ȘI PROCEDURI LEGALE" de mai jos.

Grupul își poate întemeia deciziile de a cumpăra anumite proprietăți imobiliare pe informații incomplete, incorecte sau inadecvate. Evaluarea acestor proprietăți se poate dovedi, de asemenea, incorectă.

Deciziile Grupului de a cumpăra proprietăți imobiliare la un anumit preț depind de o largă varietate de factori, inclusiv de natură subiectivă, iar identificarea valorii juste a anumitor proprietăți imobiliare este foarte greu de realizat. Evaluările de specialitate sau rapoartele de analiza de tip due diligence tratează subiecte complexe, cum ar fi probleme comerciale, fiscale, financiare, contabile, de mediu, tehnice sau juridice. Aceste analize pot fi efectuate de către consultanți externi, în funcție de tipul tranzacției. În orice caz, aceste analize se bazează pe informații furnizate de către terți sau obținute în mod independent, informații care se pot dovedi incomplete, incorecte sau inadecvate, motiv pentru care este posibil ca

aceste analize să nu releve toate detaliile relevante pentru scopul tranzacției.

Având în vedere cele de mai sus, este posibil ca Grupul să achiziționeze anumite proprietăți imobiliare pentru prețuri care se dovedesc ulterior disproportionale față de potențialul concret de dezvoltare, ceea ce poate afecta situația financiară cât și activitatea de dezvoltare a Grupului.

Există riscul ca Grupul să nu poată atrage și reține personalul cheie, administratorii, directorii, angajații și alte persoane fără de care nu am putea gestiona în mod eficient activitatea noastră.

Depindem de disponibilitatea și de serviciile neîntrerupte ale unui număr relativ mic de membri ai conducerii și angajați cheie. Aceste persoane cheie sunt intens implicate în activitatea noastră de zi cu zi și, în același timp, au obligația de a lua decizii strategice, de a asigura punerea în aplicare a acestora și de a gestiona și superviza dezvoltarea noastră. Pierderea oricăreia dintre aceste persoane cheie poate afecta în mod semnificativ planurile financiare, dezvoltarea, planurile de marketing și alte planuri ale noastre. Rezultatele viitoare ale operațiunilor noastre depind în mare parte de contribuția neîntreruptă a conducerii noastre existente și de abilitatea noastră de a ne extinde echipa de conducere prin atragerea de noi membri calificați, care pot fi dificil de identificat și de recrutat.

Este posibil ca forța de muncă necesară pentru dezvoltarea proiectelor Grupului să nu fie disponibilă sau să fie disponibilă la un cost ridicat.

Lipsa forței de muncă în România în general și în special lipsa forței de muncă calificată/specializată în construcții, precum și cererea tot mai ridicată de forță de muncă calificată/specializată ar putea limita perspectivele de dezvoltare ale Grupului. În plus, lipsa forței de muncă ar putea duce la dezechilibre macroeconomice și poate afecta mediul de afaceri, afectând astfel perspectivele financiare ale companiilor din România. Potențiala încetare a aplicabilității facilităților fiscale aplicabile salariaților din domeniul construcțiilor începând cu anul 2018 sau reducerea acestora, precum și inflația salarială din România ar putea duce la creșteri ale cheltuielilor operaționale ale Grupului. În plus, necesitatea Grupului de a oferi compensații salariale competitive cu restul pieței, ar putea genera creșteri neprevăzute și nesustenabile ale cheltuielilor cu salariații și furnizorii de servicii.

În cazul în care Grupul, precum și partenerii săi comerciali în domeniul activității de construcții nu reușesc să gestioneze forța de muncă existentă și/sau să recruteze personal suficient în timp util, activitatea Grupului, perspectivele, rezultatele și/sau situația financiară la nivel de Grup ar putea fi afectate în mod semnificativ.

Activitatea de dezvoltare imobiliară implică riscuri de securitate și sănătate în muncă.

Nerespectarea cu strictețe a standardelor Grupului în domeniul securității și sănătății în muncă ar putea expune riscului de accidentare angajații, contractanții, subcontractanții sau publicul larg, și ar putea conduce la sancțiuni și daune semnificative, respectiv la deteriorarea reputației Grupului. Aceleași consecințe sunt aplicabile și în cazul nefericit al unui accident de muncă pe unul din șantierele Grupului (care poate implica personal propriu sau personal al entităților contractate de Grup). Respectarea cerințelor în domeniul securității, sănătății și siguranței operaționale și ocupaționale este esențială pentru succesul și reputația Grupului. Orice deficiență în materie (inclusiv orice întârziere în a modifica practicile din domeniul securității și sănătății în muncă ulterior detectării oricărei deficiențe sau a modificării oricăror cerințe legale) poate duce la sancțiuni pentru nerespectarea cerințelor legale relevante. Mai mult, orice accident de muncă grav poate duce la angajarea de costuri semnificative pentru Grup, respectiv poate dăuna reputației Grupului, având un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și situației financiare ale Grupului.

Performanța financiară a Grupului depinde de posibilitatea de a atrage clienți și de posibilitatea acestora de a accesa finanțarea necesară.

Suntem în concurență cu alți dezvoltatori imobiliari pentru atragerea clienților. Concurenții noștri ar putea pune la dispoziția clienților proprietăți mai noi, mai bine localizate și având dotări superioare ale noastre și care ar putea fi mai atractive pentru potențialii clienți. În situația în care nu identificăm noi clienți, afacerea noastră ar putea avea de suferit.

Chiar dacă ponderea imobilelor închiriate din totalul imobilelor pe care le deținem este mică la acest moment, dezvoltarea activității de închiriere rămâne un obiectiv pentru Emitent, obținerea în continuare de venituri din chirii depinde de abilitatea de a securiza relația cu chiriașii. Depindem, de asemenea, de

solvabilitatea chiriilor și cumpărătorilor de imobile și de posibilitatea acestora de a-și respecta obligațiile contractuale față de noi. În particular, succesul proiectelor dezvoltate de noi depinde de abilitatea clienților de a plăti sau obține finanțare pentru costul de achiziție al imobilelor, în condiții determinate de ei ca fiind acceptabile. Factori precum modificări ale ratelor de dobândă, în condițiile generale de finanțare pe piața bancară din România, ale cadrului legislativ aplicabil (inclusiv, eventuale modificări aduse Programului „Noua Casă”), ale cotei reduse de TVA pentru livrarea unor locuințe ca parte a politicii sociale, împreună cu terenul aferent, ale criteriilor ce definesc locuințele parte a politicii sociale, ori înrăutățirea contextului macroeconomic, pot influența negativ abilitatea noastră de a atrage clienți și, în consecință, pot avea efecte negative asupra afacerii, condițiilor financiare, rezultatelor operaționale sau perspectivei noastre.

Activitatea Grupului ar putea fi afectată de erori ale autorităților în emiterea unor documente de avizare și autorizare a proiectelor dezvoltate cât și de întârzieri ale autorităților în procesul de avizare și autorizare.

Activitatea de dezvoltare a proiectelor imobiliare desfășurată de Grup ar putea fi întârziată, respectiv ar putea fi angajate costuri semnificative ca urmare a erorilor autorităților în procesul de avizare și autorizare. Astfel de erori se pot materializa fie prin refuzuri neîntemeiate, fie prin documentație ce necesită ulterior îndreptarea erorilor sau modificarea proiectelor avute în vedere de Grup pentru a corespunde parametrilor impuși din eroare de către autorități.

Orice întârziere, cost sau modificare a unui proiect din cauza unei erori a autorităților în emiterea unor documente de avizare și autorizare a proiectelor dezvoltate de Grup poate avea efecte negative asupra activității, asupra situației financiare, a perspectivei și a rezultatelor operaționale ale Grupului. Totodată, aceleași consecințe sunt aplicabile și în cazul în care autoritățile întârzie în mod nejustificat în ceea ce privește emiterea avizelor și autorizațiilor necesare dezvoltării proiectelor Grupului.

Procesul de investigare întreprins cu privire la orice achiziție viitoare a Grupului poate să nu dezvăluie toate aspectele relevante pentru astfel de achiziții sau toate potențialele surse de răspundere pentru Grup.

Avem intenția de a desfășura și supraveghea analiza de due diligence pentru fiecare potențială achiziție într-un mod pe care îl considerăm potrivit, pe baza faptelor și circumstanțelor aplicabile achiziției, înainte de a recomanda ca o astfel de achiziție să fie realizată către organele de conducere competente ale Emitentului. Scopul procesului de due diligence este de a identifica aspectele substanțiale care ar putea influența decizia organelor de conducere competente de a implementa achiziția. Informația obținută în urma analizei de due diligence va fi utilizată pentru a pregăti planul nostru de afaceri cu privire la potențiala achiziție.

Atunci când desfășurăm sau supraveghem analiza de due diligence și evaluăm potențiale achiziții, ne bazăm pe resursele aflate la dispoziția noastră, inclusiv informații publice și informații puse la dispoziție de vânzător, acolo unde vânzătorul dorește și este în măsură să ni le pună la dispoziție. În anumite situații este posibil să contractăm consultanți externi care să ne asiste în desfășurarea analizei de due diligence.

Nu putem garanta că procesul de analiză de due diligence desfășurat cu privire la orice achiziție realizată sau potențială achiziție a dezvăluit sau va dezvălui toate problemele relevante necesare sau utile pentru evaluarea respectivei achiziții sau pentru formularea strategiei de afaceri sau de restructurare.

Mai mult, nu există garanția că acuratețea sau relevanța informației oferite pe parcursul analizei de due diligence a rămas sau va rămâne exactă sau relevantă în perioada dintre încheierea analizei de due diligence și până la realizarea achiziției.

Procesul de analiză due diligence are un caracter subiectiv. Astfel, pe parcursul procesului, facem presupuneri subiective, estimări și judecăți de valoare bazate pe informații limitate cu privire la valoare, performanță și perspectivele potențialei achiziții. Nu putem garanta că procesul de analiză de due diligence va avea ca rezultat succesul achiziției.

Dacă analiza de due diligence nu identifică în mod corect informații substanțiale sau cu relevanță semnificativă cu privire la oportunitatea de achiziție, este posibil ca pe viitor să fim obligați să reducem valoarea contabilă a unor bunuri sau să le eliminăm din contabilitate, să modificăm în mod substanțial planurile de restructurare sau reamenajare pentru un bun achiziționat sau să suportăm deprecieri sau alte costuri.

De asemenea, dacă anumite riscuri, care au fost identificate sau nu în procesul de analiză de due diligence, se concretizează, apariția lor este posibil să conducă la pierderea titlului asupra bunului achiziționat sau a unei porțiuni a acestuia, la deprecierea sau la răspunderea contractuală și legală a diverselor părți implicate.

Grupul depinde de contractori și subcontractanți pentru a viabiliza, recondiționa sau construi proiectele sale, precum și de furnizorii de produse și servicii în ce privește atractivitatea proiectelor sale.

Depindem de contractori și subcontractanți pentru toate activitățile de viabilizare, recondiționare și construcție. Dacă nu putem încheia acorduri de construire și/sau acorduri de subcontractare în termeni acceptabili (sau deloc) sau dacă intrăm într-o dispută cu un antreprenor sau un subcontractant, vom suporta costuri suplimentare care ar putea avea un efect negativ asupra afacerii noastre.

Concurența pentru serviciile contractorilor și subcontractanților de calitate poate cauza întârzieri în construcție, ceea ce ne expune la pierderea avantajului competitiv. Contractele și/sau acordurile de subcontractare pot fi încheiate în condiții mai puțin avantajoase decât cele care ar putea fi disponibile în alt context, ceea ce ar putea duce la creșterea costurilor de dezvoltare și de construcție. Din cauza faptului că ne bazăm pe contractori și / sau subcontractanți, suntem supuși unor riscuri legate de aceste entități, cum ar fi calitatea performanței, etica muncii care poate varia, întârzierile în lucrări, defecte de construcție și stabilitatea financiară (inclusiv eventuala insolvență) a contractorilor și/sau a subcontractanților. Un deficit de lucrători ar avea, de asemenea, un efect dăunător asupra contractanților și/sau subcontractanților noștri și, prin urmare, asupra capacității noastre de a încheia faza de construcție la timp și în limitele bugetului anticipat.

În cazul în care furnizorii noștri ar întrerupe furnizarea produselor și/sau a serviciilor lor, s-ar afla în imposibilitatea de a furniza servicii/produse care să îndeplinească specificațiile noastre sau ar întrerupe furnizarea de servicii către noi, fie ca urmare a falimentului sau în alt mod și nu am putea obține servicii/produse înlocuitoare satisfăcătoare, aceste împrejurări ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, a rezultatelor operațiunilor și a situației noastre financiare.

De asemenea, atractivitatea proiectelor imobiliare pe care le dezvoltăm depinde și de furnizorii de produse și servicii pe care reușim să îi atragem și care activează în complexele rezidențiale pe care le dezvoltăm și de calitatea și utilitatea pentru clienți a produselor și serviciilor lor.

Este posibil ca polițele de asigurare încheiate la nivelul Grupului să nu acopere toate pierderile, prejudiciile sau limitările aplicabile utilizării imobilelor deținute de Grup.

Emitentul încearcă să limiteze riscurile la care sunt expuse investițiile în proiectele sale, prin externalizarea acestor riscuri către asigurători agreeți în prealabil de Emitent, și, unde este cazul, de băncile finanțatoare ale fiecărui proiect, pe durata construcției, cât și după livrarea construcțiilor. Astfel, polițele de asigurare a lucrărilor sunt încheiate de către antreprenorii desemnați pentru fiecare proiect, cu asigurători agreeți în prealabil atât de Emitent cât și de băncile finanțatoare ale fiecărui proiect, fiind urmărit îndeaproape riscul acoperit raportat la cursul lucrărilor.

În particular, în cazul Proiectului Greenfield, odată ce apartamentele intră în proprietatea Emitentului, acestea sunt incluse în programul de asigurare de riscuri a proprietății și răspundere civilă configurat împreună cu Uniqa Asigurari. Polița de tip „toate riscurile nominalizate” adaugă o serie de clauze ajustate în mod specific pentru acest proiect, cu franșize minime.

Cu toate acestea, este posibil ca prejudiciile rezultate din distrugeri sau deteriorări ale unuia sau mai multora dintre bunurile noastre să nu poată fi acoperite în totalitate sau deloc de către polițele de asigurare. Anumite tipuri de pierderi, în general ca urmare a unei catastrofe naturale (cum ar fi cutremure, inundații, uragane, acte de terorism sau război), pot să nu fie asigurabile. Mai mult, polițele de asigurare pot face obiectul unor exonerări sau limitări de răspundere atât cu privire la valoare, cât și cu privire la evenimentele asigurabile. Inflația, schimbări cu privire la reglementările în construcții, aspecte legate de mediu și alți factori, inclusiv actele de terorism sau război, ca regulă, pot să nu fie acoperite, sau pot să fie acoperite într-o manieră insuficientă pentru a compensa costurile cu repararea sau înlocuirea bunurilor dacă acestea suferă deteriorări sau sunt distruse.

În cazul în care o astfel de pierdere are loc, nu poate exista nicio garanție că asigurarea va acoperi în totalitate pierderea noastră cu privire la imobilele afectate sau că asigurătorul va putea plăti. Apariția unei

pierderi neasigurate sau a unei pierderi care depășește limitele asigurării ori incapacitatea de plată a asigurătorului, ar putea rezulta în pierderea capitalului nostru investit în imobilul afectat, precum și a veniturilor viitoare anticipate a rezulta din acel imobil. În plus, am putea fi de asemenea obligați să acoperim prejudiciile cauzate de riscuri neasigurate, precum și să rămânem răspunzători pentru orice datorie sau orice altă obligație financiară în legătură cu respectivul imobil și/sau către terțe persoane care au fost afectate în mod implicit de către riscurile neacoperite de asigurare. Nu există nicio garanție că Emitentul va fi suficient și eficient asigurat împotriva tuturor situațiilor care pot apărea. Dacă vom suferi o pierdere neacoperită de asigurare sau dacă va trebui să plătim anumite sume cu titlu de daune, aceasta ar putea avea un efect advers semnificativ asupra activității, situației financiare și rezultatelor operațiunilor noastre.

Termenii și condițiile avute în vedere în antecontractele de vânzare încheiate de Grup ar putea să nu se materializeze ori să sufere modificări.

Veniturile pe care Emitentul și Grupul le are în vedere ca urmare a încheierii antecontractelor de vânzare ale imobilelor dezvoltate pot suferi modificări ca urmare a retragerii cumpărătorilor și denunțării acestor contracte, din cauze care pot fi atribuite fie clienților (cum ar fi lipsa disponibilităților financiare ale acestora sau schimbări subiective ale intenției de a contracta) sau din cauze exterioare (cum ar fi modificarea proiectelor ca urmare a conformării cu avizele și autorizațiile obținute de Grup pentru proiectele avute în vedere).

Astfel, Grupul ar putea să fie pus în situația de a restitui clienților fondurile avansate sau clienții ar putea încerca să renegocieze condițiile contractelor lor pentru a obține condiții mai favorabile.

Apariția unor astfel de evenimente ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra afacerii, a rezultatelor operațiunilor, situației financiare, perspectivelor sau reputației Grupului.

RISCURI LEGATE DE ASPECTE LEGALE, DE REGLEMENTARE ȘI DE LITIGII

Vânzările de imobile sau alte bunuri pot atrage răspunderea Grupului.

Vânzarea de imobile sau de alte bunuri de către Grup atrage obligația, fie în baza legii, fie contractual, de a oferi declarații și garanții și/sau despăgubiri în legătură cu acestea și de a plăti daune în măsură în care orice astfel de declarații și garanții se dovedesc a fi inexacte și/sau sunt formulate pretenții în legătură cu aceste despăgubiri. Putem fi implicați în dispute sau litigii în legătură cu aceste declarații, garanții și despăgubiri și putem fi obligați să efectuăm plăți către terțe persoane în urma acestor dispute sau litigii. Dacă nu vom avea disponibilități bănești pentru a participa și a ne apăra în aceste litigii sau pentru a face plățile relevante, vom putea fi obligați să solicităm împrumuturi. Dacă nu putem să obținem fonduri pentru a efectua aceste plăți, vom putea fi forțați să vindem alte active pentru a obține fonduri. Nu există nicio garanție că aceste vânzări ar putea fi realizate în condiții satisfăcătoare.

Nerespectarea legilor și reglementărilor în vigoare sau a rezultatelor inspecțiilor guvernamentale pot conduce la costuri, sancțiuni sau hotărâri judecătorești nefavorabile.

Emitentul și imobilele aflate în proprietatea sa trebuie să respecte numeroase legi locale, naționale și europene, precum și decizii/hotărâri/ordine ale autorităților cu privire la planificarea, zonarea, mediul, sănătatea și securitatea în muncă, taxele și impozitele sau alte aspecte. Dacă nu respectăm aceste legi, este posibil să fim amendați, să ne fie suspendate/încetate anumite activități și/sau să fim obligați la plata de daune.

Imobilele aflate în proprietatea noastră trebuie să dețină autorizațiile de construire, avizele, acordurile și alte asemenea pentru desfășurarea activităților necesare pentru construirea, dezvoltarea și darea în folosință a construcțiilor. Acolo unde planificarea zonala nu este potrivită sau nu a fost realizată, va trebui să solicităm realizarea ei și aprobările necesare. Este posibil ca acest proces să se prelungească, în special în acele cazuri unde birocrăția poate fi împovărătoare și conduce la ineficiență.

Nu putem fi siguri că procesul de obținere a autorizațiilor de construire, certificatelor de urbanism și a altor permise va fi încheiat suficient de rapid și cu costuri rezonabile astfel încât să permită proiectelor noastre să fie dezvoltate înaintea societăților concurente, fără întârzieri sau să fie finalizate în general.

Opozițiile din partea rezidenților și/sau organizațiilor neguvernamentale față de acordarea autorizațiilor de construire, certificatelor de urbanism și altor avize pot crea, de asemenea, efecte negative, precum

întârzieri considerabile în execuția lucrărilor, oprirea lucrărilor sau demolarea acestora, ori decizia de a nu începe un anumit proiect.

Potențiale modificări arbitrare ale planificării teritoriale pot pune în pericol proiectele deja începute. De aceea, dacă nu obținem certificatele de urbanism sau dacă procesele de obținere a acestora și/sau a autorizațiilor de construire sunt întârziate, costurile noastre pot crește, ceea ce poate avea un efect advers asupra afacerii noastre, situației financiare și rezultatelor noastre operaționale.

Grupului îi pot reveni obligații sau costuri de mediu.

Legislația de mediu din România impune obligații existente și potențiale de a întreprinde acțiuni de remediere în sit-urile contaminate cu substanțe periculoase sau toxice. În astfel de cazuri, răspunderea proprietarului este nelimitată potrivit legii și costurile oricărei acțiuni de remediere, investigații și reparații pot fi considerabile.

Prezența substanțelor periculoase sau toxice deasupra sau în interiorul oricăroră din imobilele aflate în proprietatea noastră sau răspunderea pentru lipsa luării măsurilor de remediere cu privire la contaminarea imobilelor cu aceste substanțe poate avea efecte adverse asupra capacității noastre de a valorifica aceste imobile sau de a garanta eventuale împrumuturi cu aceste imobile, ceea ce poate avea efecte asupra capacității noastre de a genera profit.

Mai mult, este posibil să fie necesar să respectăm legi cu privire la mediu, sănătate și securitate în munca sau politici sancționatoare mai stricte decât în prezent sau să fim implicați în litigii sau dispute cu privire la probleme de mediu. Este posibil ca respectarea unor standarde mai ridicate sau apărările pe care va trebui să le facem în potențiale litigii să afecteze negativ în mod semnificativ rezultatele operațiunilor noastre.

Dacă autoritățile române competente descoperă încălcări ale legislației de mediu aplicabile, este posibil să fim obligați la plata unor amenzi sau alte penalități, ceea ce poate să afecteze negativ în mod semnificativ afacerea noastră, situația financiară, perspectivele și rezultatele operațiunilor noastre.

Grupul poate ajunge să suporte costuri pentru a asigura respectarea reglementărilor în activitatea sa.

Proiectele Grupului trebuie dezvoltate potrivit autorizațiilor de construire, certificatelor de urbanism și permiselor necesare pentru desfășurarea activităților de execuție. Acolo unde reglementările urbanistice nu sunt adecvate cu strategia Grupului, acesta va trebui să solicite aprobarea unor noi documentații urbanistice. Emitentul nu poate fi sigur că procesul de obținere a autorizațiilor de construire, certificatelor de urbanism, a altor permise și, acolo unde este cazul, a noilor documentații de urbanism va fi încheiat suficient de rapid și cu costuri rezonabile astfel încât să permită dezvoltarea rapidă a proiectelor Grupului, fără întârzieri.

Potențiale modificări neașteptate, intempestive și/sau arbitrare ale documentațiilor de urbanism pot pune în pericol proiectele aflate în stadiul de dezvoltare. De aceea, dacă Grupul nu obține documentațiile de urbanism sau de autorizare sau dacă procesele de obținere a acestora sunt întârziate, costurile Grupului pot crește, ceea ce poate avea un efect negativ semnificativ asupra activității Grupului, situației financiare și rezultatelor operaționale ale Grupului.

Regimul imobilelor aflate în proprietatea noastră este guvernat de diverse acte normative, inclusiv în domeniul siguranței la incendii, mediului, deșeurilor, închirierii, planificării urbanistice, construcțiilor sau taxelor și impozitelor.

Implementarea legislației în România inclusiv a legislației europene sau interpretarea, punerea în aplicare sau modificările acestei legislații pot să ne oblige la costuri suplimentare sau să afecteze în alt mod gestiunea portofoliului nostru imobiliar, ceea ce poate să aibă efecte adverse substanțiale asupra afacerii noastre, situației financiare și rezultatelor operațiunilor noastre.

În plus, modificarea legislației existente sau apariția unor noi interpretări sau aplicări ale acesteia pot conduce la costuri suplimentare. În perioada următoare sunt preconizate numeroase modificări legislative ca urmare a aprobării Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor. Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor va înlocui cele mai importante legi din domeniul de activitate al Grupului. Codul a fost aprobat de către Senat, urmând a fi dezbătut de către Camera Deputaților înainte de adoptarea formei finale. În acest context, modificările legislative pot afecta

strategia de investiții, operațiunile, sistemele contabile și de raportare, cu potențiale consecințe negative asupra profitabilității Grupului.

Ne desfășurăm activitatea potrivit interpretării noastre în ce privește legislația în vigoare și nu există garanții că aceasta interpretare este corectă sau că nu se va modifica în viitor.

Este posibil ca activitățile noastre viitoare să nu se conformeze în totalitate și în mod constant cu toate legile și regulamentele aplicabile sau cu cele care vor intra în vigoare sau cu legislația existentă ce va fi modificată sau aplicată restrictiv și oricare din aceste riscuri poate să ne afecteze dezvoltarea viitoare.

Deși depunem diligențe pentru ca portofoliul nostru de imobile să îndeplinească toate condițiile impuse de legile și reglementările aplicabile, dacă proprietățile noastre nu îndeplinesc vreuna din aceste cerințe, este posibil să plătim amenzi, să fim obligați la plata de daune sau chiar să fim sancționați cu suspendarea sau închiderea anumitor imobile, ceea ce poate duce la scăderea sau pierderea profitului. Potențiale acte normative noi sau modificarea celor existente pot să ducă la cheltuieli semnificative care nu au fost preconizate de Emitent și să restricționeze dezvoltarea, construirea, închirierea sau vânzarea imobilelor noastre. Astfel de legi pot afecta capacitatea noastră de a opera, închiria sau vinde imobilele.

S-ar putea să nu reușim să finalizăm proiectele de viabilizare, recondiționare sau de dezvoltare astfel cum au fost planificate sau în condiții favorabile din punct de vedere comercial. Poate fi dificil pentru noi să obținem toate licențele, autorizațiile sau alte avize necesare pentru dezvoltarea proiectelor noastre și, după obținerea lor, este posibil ca acestea să fie modificate, suspendate sau revocate sau să nu poată fi reînnoite.

Faza de planificare pentru viabilizarea, recondiționarea sau dezvoltarea imobilelor se poate prelungi câțiva ani și timpul petrecut pentru planificarea și obținerea avizelor și autorizațiilor și pentru obținerea finanțării pot varia semnificativ de la proiect la proiect. Pentru proiectele mari de viabilizare, recondiționare sau dezvoltare, costurile pentru obținerea imobilelor, obținerea autorizațiilor pentru planificare, demolare și / sau construcție sau alte autorizații și permise necesare, gestionarea relațiilor cu terțe părți și soluționarea pretențiilor terțelor părți pot fi semnificative.

S-ar putea să ne confruntăm și cu alte probleme care ar putea împiedica dezvoltarea sau consolidarea la orice nivel a proiectelor de dezvoltare aflate în desfășurare, cum ar fi (i) imposibilitatea de a obține condiții contractuale favorabile, (ii) creșterea costurilor cu materialele, forța de muncă sau a altor costuri, care ar putea face finalizarea proiectului să devină nerentabilă, (iii) evenimente de forță majoră sau caz fortuit, cum ar fi cutremure, inundații care ar putea deteriora sau amâna construcția proiectelor imobiliare, precum și descoperirea unor elemente istorice, cum ar fi fosile, monede vechi, articole de valoare, antichități și structuri și/sau alte obiecte având interes geologic sau arheologic care ar putea împiedica sau amâna dezvoltarea construcției imobiliare, etc.

În plus, metodele de construire sau materialele utilizate ar putea să se dovedească deficitare iar în cazul în care o societate de construcții sau un subcontractor la care s-a apelat în dezvoltarea imobiliară devine insolvent sau experimentează probleme financiare semnificative, există posibilitatea ca daunele cauzate de astfel de lucrări sau materiale cu deficiențe să nu poată fi recuperate sau să fie recuperate doar parțial.

În plus, este posibil să suportăm pierderi ca urmare a necesității de a repara lucrările cu deficiențe sau a plății de despăgubiri către persoanele care au suferit prejudicii ca urmare a unor astfel de deficiențe. Mai mult, este posibil ca aceste pierderi sau costuri să nu fie acoperite deloc sau în totalitate de asigurarea de răspundere a Emitentului, a societății de construcții sau a altor subcontractori.

Dezvoltarea proiectelor noastre imobiliare necesită diverse aprobări, autorizații sau permise de la autoritățile guvernamentale naționale, regionale sau locale și/sau de reglementare. Aceste avize și autorizații pot include avize, permise, autorizații sau certificate prevăzute de lege, necesare pentru planificarea, construirea, demolarea, închirierea etc. imobilelor (inclusiv, dar fără a se limita la formalități de înregistrare, proceduri operaționale sau tehnice necesare, cum ar fi alipirea sau dezmembrarea de imobile, efectuarea de adrese etc.).

Obținerea acestor aprobări, autorizații și permise poate fi un proces complex și este în mod frecvent caracterizat de practici și cerințe diferite aplicate de diversele autorități de reglementare, ceea ce determină în mod frecvent în procese inconsecvente și birocratice. Din cauza greutăților inerente acestor regimuri juridice, ne-am confruntat și este posibil să ne confruntăm în continuare cu dificultăți în obținerea

unora dintre aceste aprobări și autorizații, motiv pentru care, în unele cazuri, am putea fi nevoiți să funcționăm fără autorizațiile necesare și pentru care este posibil să fim nevoiți să depunem eforturi considerabile și să suportăm costuri semnificative pentru a pune în aplicare alternative adecvate sau pentru care am putea suporta amenzi sau alte penalități impuse de autoritățile de reglementare.

În plus, intrarea în vigoare a unei legislații noi în domeniul construcțiilor ar putea avea impact asupra proiectelor în curs de derulare prin impunerea unor noi cerințe în procesul de autorizare, ar putea afecta contractele în curs de desfășurare și drept urmare ar putea îngreuna dezvoltarea proiectelor.

De asemenea, există riscul obținerii acestor autorizații și permise în condiții nerentabile sau nefavorabile, care ar putea să rezulte în costuri crescute și care ar putea necesita abandonarea în totalitate a proiectului. Acest lucru ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și situației noastre financiare.

În cazul în care trebuie să renunțăm la proiectele de viabilizare, recondiționare sau de dezvoltare pe care am început să le urmărim este posibil să nu reușim să recuperăm costurile deja suportate. În timpul oricărei perioade de întârziere prelungită, costurile de construcție și alte costuri de proiect pot depăși estimările noastre inițiale, ceea ce ar putea face ca proiectul să devină neprofitabil. Deși, în general, încheiem contracte „la cheie” cu constructorii, pentru a ne proteja de costuri suplimentare, nu poate exista nicio asigurare că proiectele vor fi finalizate și predate la timp sau că vom fi întotdeauna în măsură să recuperăm aceste costuri în toate situațiile.

Deciziile nefavorabile ale autorităților fiscale sau modificările tratatelor, ale legilor sau ale interpretărilor fiscale ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra rezultatelor operațiunilor noastre și asupra fluxurilor de numerar.

Legile și reglementările fiscale din România pot fi supuse modificărilor și pot exista modificări în interpretarea și aplicarea legislației fiscale. Aceste modificări ale legislației fiscale și/sau a interpretării și aplicării legii fiscale pot fi dificil de anticipat și, prin urmare, este posibil să nu fim pregătiți pentru aceste schimbări. Ca urmare, este posibil să ne confruntăm cu creșteri ale impozitelor plătibile în cazul în care cresc ratele de impozitare sau în cazul în care legile sau reglementările fiscale sunt modificate de către autoritățile competente într-un mod care ne defavorizează, ceea ce ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra fluxurilor de numerar, a activității, a perspectivelor, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare pentru orice perioadă de raportare afectată.

Orice creștere semnificativă în nivelul efectiv al impozitării ar putea avea un efect negativ asupra rezultatelor nete pentru perioadele viitoare și, drept urmare, ar putea afecta în mod negativ activitatea, situația financiară, perspectivele și rezultatele operațiunilor noastre.

O astfel de modificare a avut loc prin adoptarea Legii nr. 296/2023 privind unele măsuri fiscal-bugetare pentru asigurarea sustenabilității financiare a României pe termen lung. Măsurile fiscale sunt menite a reduce deficitul bugetului pentru a îndeplini condițiile din PNRR, precum și consolidarea sustenabilității financiare a României pe termen lung astfel încât statul român și unitățile sale administrativ-teritoriale să poată susține din fonduri publice finanțarea tuturor categoriilor de servicii publice destinate cetățenilor la un nivel calitativ și competitiv impus de standardele europene. Printre măsurile avute în vedere și care vizează domeniul construcțiilor și dezvoltării imobiliare sunt cele prin care se modifică facilitățile fiscale aplicabile în acest moment, astfel: angajații din construcții nu mai beneficiază de scutire de la plata CASS (10%), iar în ceea ce privește CAS, cota de 25% rămâne 21,25% pentru lunile noiembrie și decembrie 2023 și scade la 20,25% începând cu 01 ianuarie 2024 (ca urmare a creșterii de la 3,75% la 4,75% a cotei de contribuții la fondul de pensii), salariații având totuși posibilitatea să contribuie în continuare la Pilonul II. Totodată, salariul minim în construcții a crescut de la 4.000 LEI la 4.582 LEI. Partea din venitul brut lunar ce depășește 10.000 Lei nu beneficiază de facilități fiscale. În ansamblul lor, aceste modificări fiscale duc la o creștere a costului cu forța de muncă, neexistând certitudinea că ea poate fi transferată către clienții finali. Totodată, cota redusă de TVA pentru vânzările de locuințe ca parte a politicii sociale, inclusiv terenul aferent, a fost modificată de la 5% la 9%.

Cu toate că operațiunile noastre sunt derulate în conformitate cu legislația și reglementările fiscale aplicabile, precum și în conformitate cu interpretările și consultațiile primite de la consultanții noștri fiscali, posibilitatea ca interpretarea noastră să fie incorectă sau incompletă sau ca asemenea legi sau reglementări fiscale să se schimbe, posibil chiar și cu efect retroactiv, nu poate fi exclusă. Mai mult,

viitoare schimbări în legile și reglementările aplicabile pot afecta condițiile în care se desfășoară activitatea noastră. Sistemul fiscal în România nu este foarte stabil, comparativ cu cele aplicabile economiilor dezvoltate și se află supuse unor schimbări constante. Lipsa unei jurisprudențe și a unei practici constante poate rezulta în reglementări neclare sau lacunare precum și în interpretări diferite sau contradictorii a legislației fiscale.

Mai mult, există posibilitatea să fim supuși unor inspecții din partea autorităților fiscale, în urma cărora să ni se impună obligații fiscale suplimentare celor deja existente, la care se pot adăuga penalități de întârziere sau de neconformare.

Neîndeplinirea anumitor obligații impuse de legislația anticorupție și de legislația privind combaterea spălării banilor și finanțării terorismului ar putea avea un efect negativ asupra reputației și afacerii Grupului.

Deși depunem toate eforturile pentru a ne asigura că derularea operațiunilor noastre se face în acord cu legislația anticorupție și legislația privind combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, există riscul ca acționarii, angajații, directorii, administratorii, agenții sau partenerii noștri de afaceri să realizeze acțiuni sau să aibă interacțiuni cu persoane care încalcă prevederi legale specifice și ar putea, drept urmare, face obiectul unor alegerii privind încălcarea unor asemenea prevederi legale.

Dacă are loc orice încălcare a legislației anticorupție, respectiv legislației privind combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, inclusiv privind darea sau luarea de mită sau a unor prevederi similare, am putea fi trași la răspundere și, drept urmare, obligați să plătim amenzi, penalități, să respectăm anumite hotărâri judecătorești, să încetăm contractele existente, ni s-ar putea impune unele restricții sau ni s-ar putea retrage autorizațiile, am putea fi obligați să plătim amenzi penale sau persoanele vinovate ar putea suferi condamnări penale.

În plus, astfel de încălcări ar putea să ne afecteze negativ reputația și, în consecință, să afecteze abilitatea noastră de a atrage clienți pentru imobilele noastre sau să nu ne permită să facem investițiile necesare pentru noile proiecte. Pe de altă parte, orice astfel de încălcări din partea concurenților noștri, dacă nu sunt descoperite, ar putea să le acorde acestora un avantaj neloial în atragerea de clienți sau în licitațiile pentru anumite imobile. Prejudiciile pe care le-am putea suferi ca urmare a aspectelor menționate mai sus ar putea avea un efect negativ asupra activității, situației financiare și rezultatelor operațiunilor noastre.

Practica și cerințele impuse de autoritățile publice poate conduce la întârzieri și costuri suplimentare

Emitentul și imobilele aflate în proprietatea sa trebuie să respecte numeroase legi locale, naționale și europene, precum și decizii/hotărâri/ordine ale autorităților cu privire la planificarea și amenajarea teritoriului, zonificarea funcțională, mediul, sănătatea și securitatea în munca, taxele și impozitele sau alte aspecte. Dacă nu respectăm aceste legi, este posibil să fim obligați la plata de daune. În plus, modificarea legislației existente sau noile interpretări sau aplicări ale acesteia pot conduce la costuri suplimentare pentru asigurarea respectării acestora, pentru schimbarea strategiei de investiții, operațiuni sau a sistemelor contabile sau de raportare sau la scăderi ale profitului Emitentului.

Imobilele aflate în proprietatea noastră trebuie să dețină autorizațiile de construire, certificatele de urbanism și permisele pentru desfășurarea activităților necesare pentru construirea și dezvoltarea de construcții. Acolo unde parametrii urbanistici nu sunt potriviți sau nu sunt reglementați, va trebui să solicităm aprobarea unei noi documentații de urbanism. Este posibil ca acest proces să se prelungească, în special în acele cazuri unde birocrăția poate fi împovărătoare și conduce la ineficiență. Pentru operarea imobilelor sunt necesare o serie de autorizații emise de către autoritățile publice, precum autorizația de securitate la incendiu, ISCIR, protecție civilă etc.

Nu putem fi siguri că procesul de obținere a autorizațiilor de construire, certificatelor de urbanism și a altor permise va fi încheiat suficient de rapid și cu costuri rezonabile astfel încât să permită proiectelor noastre să fie dezvoltate înaintea societăților concurente, fără întârzieri sau să fie finalizate în general.

Procesul de autorizare a unui proiect imobiliar este complex, se poate desfășura pe perioade de timp ce pot varia între 6-9 luni și 5-6 ani și este dependent de conduita autorităților publice și a emitenților avizelor indicate în certificatul de urbanism. De exemplu, practica autorităților publice locale ale Municipiului București (piața principală pe care activează Grupul) este imprevizibilă, având în vedere faptul că planurile

urbanistice zonale coordonatoare pentru 3 din 6 sectoare ale Municipiului București au fost anulate în mod definitiv în instanța, iar planul urbanistic zonal coordonator al Sectorului 2 al Municipiului București a fost anulat în primă instanță. Mai mult, autoritățile publice au luat poziții care semnalează intenția de a reconsidera semnificativ activitatea de urbanism la nivelul Municipiului București. În prezent există în derulare un amplu proiect de revizuire a PUG-ului Municipiului București, un proces complex și de durată, ale cărui termene de elaborare și adoptare nu pot fi estimate cu exactitate la acest moment. Această documentație de urbanism poate avea un impact semnificativ asupra activității Grupului, fiind principalul document care va reglementa, din punct de vedere urbanistic, o mare parte din parcelele de teren pe care dorim să le dezvoltăm.

Simultan cu anularea PUZ coordonator Sector 2, instanța de fond a dispus suspendarea executării Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 339/13.08.2020 prin care a fost aprobat PUZ coordonator Sector 2 până la soluționarea definitivă a cauzei. Hotărârea judecătorească pronunțată în primă instanță a fost atacată cu recurs de către mai multe părți din litigiu. Suspendarea executării HCGMB nr. 330/2020 afectează iar o eventuală anulare definitivă a PUZ coordonator Sector 2 ar putea afecta posibilitatea autorizării unora dintre proiectele Grupului pentru care nu au fost obținute încă autorizațiile de construire. Menționăm că, în ceea ce privește anularea PUZ coordonator Sector 2, există în prezent două dosare distincte, neconexate, respectiv dosarul nr. 27283/3/2020 (în care a fost pronunțată, în primă instanță, hotărârea de anulare și suspendare PUZ coordonator Sector 2) și dosarul nr. 32674/3/2022 (în care, în primă instanță, cererea de anulare a fost respinsă).

În situația în care autorizațiile de construire pentru astfel de proiecte ar fi obținute înainte de o eventuală anulare a unor PUZ-uri coordonatoare, autorizațiile de construire obținute deja, în cazul în care ar fi contestate până la momentul emiterii deciziei de anulare a respectivelor PUZ-uri, ar putea fi anulate ca urmare a anulării acestor PUZ-uri. Aceste situații vor conduce la reluarea procesului de autorizare, generând întârzieri în execuție și livrare sau chiar necesitatea reproiectării în funcție de alți parametri urbanistici rezultând întârzieri și pierderi pentru Grup, afectând potențial promisiunile de vânzare în legătură cu proiectele afectate, ceea ce poate avea un efect advers asupra afacerii noastre, situației financiare și rezultatelor noastre operaționale.

Activitatea Grupului ar putea fi afectată de erori ale autorităților în emiterea unor documente necesare proiectelor dezvoltate.

Activitatea de dezvoltare imobiliară ar putea fi întârziată, respectiv ar putea fi angajate costuri semnificative ca urmare a erorilor autorităților în procesul de avizare și autorizare. Astfel de erori pot lua forma unor refuzuri neîntemeiate, sau prin erori materiale în documentație care necesită ulterior îndreptarea sau modificarea proiectelor avute în vedere de Grup pentru a corespunde parametrilor impuși din eroare de către autorități.

Orice întârziere, cost sau modificare a unui proiect din cauza unei erori comise de autorități în emiterea unor documente de avizare și autorizare a proiectelor poate avea efecte negative asupra afacerii; asupra situației financiare, a perspectivelor și a rezultatelor operaționale ale Grupului.

Actele de autorizare ale proiectelor imobiliare ale Grupului pot face obiectul contestațiilor din partea terților.

Hotărârile de aprobare a documentațiilor de urbanism de tip PUG și PUZ sunt acte administrative cu caracter normativ iar în ceea ce privește hotărârile de aprobare a documentațiilor de urbanism de tip PUD, practica judiciară nu este unitară (dacă acestea din urmă sunt acte cu caracter normativ sau individual). Efectul practic al acestei distincții, între act administrativ cu caracter individual și act administrativ cu caracter normativ este acela că actele administrative cu caracter normativ pot fi atacate oricând, în timp ce actele administrative cu caracter individual pot fi atacate, de regulă, în termen de 6 luni, termen care poate curge de la mai multe momente, în funcție de situație, dintre care cea mai întâlnită în practică în domeniul imobiliar este data luării la cunoștință a conținutului actului, dacă plângerea prealabilă nu mai este obligatorie (cum este cazul autorizațiilor de construire în baza cărora au fost începute lucrările). Pentru motive temeinice, actul administrativ individual poate fi atacat și peste termenul de 6 luni, dar nu mai târziu de 1 an de la data la care termenul a început să curgă. Începând cu 21 aprilie 2023, în cazul acțiunilor introduse de organisme sociale interesate (cum ar fi ONG-urile), termenul de formulare a plângerii prealabile sau introducerea acțiunilor împotriva autorizațiilor de construire este de 60 de zile.

În situația în care, cu titlu de exemplu, o autorizație de construire a fost emisă în baza unei documentații de tip PUZ, documentație care a fost anulată, o astfel de anulare produce efecte și asupra autorizației de construire obținute în baza PUZ-ului numai dacă, la data hotărârii definitive de anulare a PUZ-ului era în curs de soluționare și litigiul privind anularea autorizației de construire.

În măsura în care pot justifica un interes legitim, terții au posibilitatea de a contesta acte administrative individuale sau acte administrative cu caracter normativ. Interesul de a contesta un act administrativ derivă în general din faptul că drepturile și interesele legitime ale respectivului terț sunt afectate de actul administrativ respectiv, acest lucru fiind în mod uzual apreciat de către instanțele de judecată, de la caz la caz. În ceea ce privește contestarea actelor administrative de către organismele sociale interesate (cum este cazul ONG-urilor), Înalta Curte de Casație și Justiție a stabilit că invocarea interesului legitim public trebuie să fie subsidiară invocării unui interes legitim privat.

De asemenea, este posibil ca pe parcursul execuției proiectelor imobiliare, acestea să sufere modificări care generează actualizări ale actelor de autorizare sau autorizări suplimentare. Uneori aceste modificări pot atrage necesitatea suspendării construcției pe durata obținerii autorizărilor modificate sau noi, ceea ce duce la întârzieri în finalizarea construcției și realizarea recepției finale. Întârzierile în finalizarea proiectelor pot duce la întârzieri în încasarea unor sume de bani de la potențialii cumpărători, necesitatea plății unor sume suplimentare de către Grup, creșteri ale costurilor proiectelor și afectarea reputației Emitentului.

În cazul în care contestațiile din partea terților sunt admise și, respectiv, actele de autorizare ale anumitor proiecte dezvoltate de Grup sunt anulate, Grupul poate fi obligat să achite despăgubiri potențialilor cumpărători față de care și-a asumat anumite obligații contractuale, respectiv să efectueze lucrări de desființare/modificare și/sau să obțină noi autorizații, ceea ce ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității Grupului, situației financiare și a rezultatelor operaționale.

RISCURI PRIVIND SITUAȚIA NOASTRĂ FINANCIARĂ

Din cauza naturii potențial nelichide a imobilelor noastre și a altor factori, dacă nu putem să generăm fluxuri de numerar pozitive din activitățile noastre operaționale, am putea fi în imposibilitatea de a vinde orice parte din portofoliul nostru în condiții avantajoase sau chiar deloc.

În cazul în care nu vom putea genera fluxuri de numerar pozitive și în volum suficient din activitățile noastre operaționale în viitor, am putea fi forțați să vindem unele dintre bunurile pe care le deținem.

În perioadele de cerere redusă și prețuri scăzute, imobilele pot deveni deosebit de nelichide, ceea ce ar putea crea dificultăți în ceea ce privește vânzarea cu succes a imobilelor în timp util chiar și în situația unui marketing intensiv sau a reducerii prețurilor de vânzare ale respectivelor imobile. Mai mult decât atât, locația activelor noastre poate contribui la lipsa de lichiditate și la volatilitatea prețurilor de evaluare.

Evaluările indicate în rapoartele de evaluare pregătite de evaluatorii contractați de noi nu reflectă prețurile de vânzare care ar putea fi obținute dacă ar urma să aibă loc vânzări în condiții dificile sau nefavorabile. Astfel de condiții nefavorabile ar putea avea un efect negativ asupra activității, situației financiare și rezultatelor operațiunilor noastre.

Dacă am încerca să vindem un proiect de investiție, nu putem garanta că piața imobiliară va prezenta condiții favorabile, că am putea găsi un cumpărător care să aibă o viziune similară cu a noastră asupra valorii respectivului proiect sau că am putea găsi un cumpărător, în general. În special, evaluarea activelor imobiliare deținute de noi va fi în mod inerent subiectivă și bazată pe o serie de prezumții. Valoarea activelor imobiliare poate fi, de asemenea, afectată de o varietate de factori, cum ar fi:

- oferta și cererea de bunuri imobiliare și lichiditatea pieței relevante;
- fluctuațiile dobânzii și ale ratei inflației;
- tendințe economice generale, cum ar fi creșterea PIB, nivelul de ocupare a forței de muncă și investițiile;
- demografie;
- atractivitatea bunurilor imobile în raport cu alte opțiuni de investiții;
- consecințe fiscale potențial nefavorabile;

- modificări ale cerințelor de reglementare și legilor aplicabile; și
- disponibilitatea și condițiile finanțării pentru potențialii cumpărători.

Dacă nu putem transfera activele neperformante, fluxurile de numerar și randamentele noastre agregate pot fi afectate negativ și nu vom putea să valorificăm aceste active pentru a identifica noi oportunități de investiții.

Pentru evaluarea investițiilor în domeniul imobiliar este posibil să nu existe sau să fie dificil de obținut cotații de piață și poate necesita formularea unor ipoteze de lucru, estimări și decizii cu privire la o serie de factori.

Evaluarea imobilelor este în mod inerent subiectivă și incertă și se bazează pe ipoteze de lucru care se pot dovedi a fi inexacte sau afectate de factori aflați în afara controlului nostru și există posibilitatea să nu putem obține respectivele valori estimate în cazul unor înstrăinări.

Este posibil ca pentru investițiile pe care le vom face să nu existe sau să fie dificil de obținut cotații de piață. Evaluarea proprietăților imobiliare este inerent subiectivă datorită, printre altele, naturii specifice fiecărei proprietăți, locației acesteia, așteptărilor privind veniturile viitoare din vânzări în ceea ce privește respectiva proprietate și, în cazul dezvoltărilor imobiliare, așteptărilor privind costurile și calendarul de realizare al aceluși proiect imobiliar și abilitatea sa de a atrage cumpărători.

În consecință, evaluarea activelor imobiliare, care în prezent reprezintă mai mult de 50% din totalul activelor, este supusă unui anumit grad de incertitudine și se realizează pe baza unor ipoteze de lucru cum ar fi: (i) toate documentele, informațiile, opiniile și estimările furnizate de noi sau de reprezentanții noștri referitoare la proprietatea evaluată sunt corecte; (ii) proprietatea este în stare bună; (iii) nu există aspecte negative sau neidentificate în ce privește solul și calitățile structurale ale imobilului sunt suficiente pentru a susține clădirea construită sau care urmează să fie construită; și (iv) orice date privind vânzări comparabile pe care s-a bazat evaluarea sunt din surse de încredere etc.

Estimările și presupunerile incorecte pot afecta în mod negativ veniturile nete estimate din exploatare (și randamentul așteptat asociat acestora) și/sau valoarea activelor din portofoliul curent și pot avea un efect negativ asupra condițiilor și perspectivelor financiare. În plus, o schimbare în factorii luați în considerare sau în ipotezele de lucru utilizate poate face ca rezultatele evaluării să difere semnificativ. Evaluarea proprietăților noastre poate să nu reflecte valoarea de piață actuală a acestora sau randamentul estimat aferent respectivelor proprietăți.

Este posibil să fie necesar ca Emitentul să efectueze anual, cu bună credință, determinări privind valoarea justă a investițiilor, în legătură cu pregătirea situațiilor financiare și determinarea valorii brute a activelor. Aceste determinări pot fi bazate pe informații la rândul lor fundamentate pe estimări și ipoteze de lucru făcute în legătură cu valoarea activelor imobiliare.

În determinarea valorii juste de piață a unui activ imobiliar, este necesar să se pornească de la anumite ipoteze de lucru. Aceste ipoteze de lucru includ, fără a se limita la, aspecte cum ar fi existența unor cumpărători și a unor vânzători interesați care să acționeze în condiții de piață incerte, inexistența unor materiale vătămătoare, existența și starea instalațiilor și a echipamentelor, aspecte de mediu, cerințele de reglementare, planificarea teritorială etc. Astfel de ipoteze de lucru se pot dovedi a fi inexacte. Ipotezele de lucru incorecte ar putea afecta negativ valoarea atribuită activelor imobiliare și de aceea au un efect negativ asupra randamentului investițiilor. În special, acesta este cazul în perioade de volatilitate sau când există un număr limitat de date tranzacționale în domeniul imobiliar care să fie utilizate ca puncte de referință pentru evaluarea imobilelor, cum a fost cazul în anii recenti. În plus, aceste evaluări sunt valabile doar la data la care sunt realizate iar volatilitatea pieței apărută după această dată ar putea cauza scăderi semnificative a valorii activelor imobiliare. Mai mult, o schimbare în factorii sau ipotezele de lucru care stau la baza evaluării și/sau a ipotezelor de lucru, inclusiv orice deteriorare a condițiilor de piață sau economice relevante, ar putea de asemenea cauza ca valoarea justă determinată pentru respectiva dată de evaluare să rezulte într-o pierdere de valoare. Într-o asemenea situație, vom fi nevoiți să recunoaștem scăderea în valoare ca reprezentând o pierdere rezultată din ajustările valorii juste a investiției imobiliare pentru perioada contabilă relevantă. Dacă astfel de pierderi sunt semnificative, acestea ar putea avea un efect negativ asupra situației financiare și rezultatelor operațiunilor noastre.

Nu există un singur standard pentru determinarea valorii juste cu bună credință și, în multe dintre cazuri, valoarea justă este cel mai bine exprimată ca fiind un interval de valori juste din care se poate obține o singură estimare. Deoarece evaluările și în particular evaluarea oportunităților de investire în proiecte imobiliare pentru care cotațiile de piață nu sunt accesibile ușor, sunt inerent incerte, acestea pot fluctua pe perioade scurte de timp și pot fi bazate pe estimări, valorile juste stabilite pot fi diferite semnificativ față de valorile care ar fi rezultat dacă ar fi existat o piață lichidă. Chiar dacă există cotații de piață pentru investițiile noastre, aceste cotații pot să nu reflecte valoarea pe care noi am putea să o realizăm în mod efectiv din cauza unor factori diverși, inclusiv lipsa de lichiditate a activelor suport, natura speculativă a investițiilor imobiliare, volatilitatea viitoare a prețului pieței sau potențialul pentru o pierdere viitoare în valoarea de piață cauzată de condiții deficitare pe piața imobiliară. De asemenea, nu pot exista garanții că evaluările vor fi reflectate în prețurile reale ale tranzacțiilor, chiar și în cazul în care o astfel de tranzacție ar avea loc la scurt timp după data evaluării, și nici că randamentul estimat va putea fi atins.

Față de toate cele de mai sus, se poate dovedi dificilă bazarea pe rapoartele de evaluare pentru informații complete și precise privind valoarea actuală și valoarea potențială viitoare a portofoliului nostru.

Situațiile noastre financiare pot fi afectate semnificativ de fluctuațiile valorii juste de piață ale imobilelor noastre ca urmare a reevaluărilor.

Activele noastre imobiliare destinate vânzării sunt evidențiate contabil la minimul dintre cost și valoarea realizabilă netă (preț vânzare minus costuri), în timp ce restul activelor imobiliare vor fi reevaluate anual de un evaluator independent în conformitate cu standardele de evaluare aplicabile și orice creștere sau scădere în valoarea acestor active va fi înregistrată ca un câștig sau, după caz, ca o pierdere rezultată în urma reevaluării în declarația noastră de venituri pentru perioada relevantă pentru reevaluare. Drept consecință, putem avea venituri sau pierderi semnificative non-cash de la o perioadă la alta în funcție de schimbarea în valoarea justă de piață a activelor noastre imobiliare, indiferent dacă aceste active sunt sau nu vândute. De exemplu, în ipoteza în care condițiile de piață și prețurile imobilelor comparabile continuă să fie nefavorabile sau în ipoteza în care devin necesare cheltuieli de capital neprevăzute, pot interveni pierderi rezultate din reevaluarea activelor imobiliare și acestea pot continua și în viitor. Pe termen lung, asemenea pierderi rezultate din reevaluări, dacă sunt substanțiale, pot avea un efect negativ asupra afacerii noastre, situației financiare și rezultatelor operațiunilor noastre.

Mai mult, contractarea de împrumuturi poate conduce la creșterea volatilității performanței financiare și poate conduce la amplificarea efectului oricărei schimbări în evaluarea activelor imobiliare asupra poziției noastre financiare și a rezultatelor operațiunilor desfășurate.

Fluctuațiile în rezultatele financiare periodice ale Grupului pot să împiedice obținerea de profituri constante sau să afecteze capacitatea Grupului de a atrage investiții de capital sau de a ne planifica bugetul și activitățile comerciale.

Este posibil să existe o fluctuație semnificativă în veniturile și profitul nostru de-a lungul timpului, care poate fi atribuită faptului că acestea sunt obținute la finalul dezvoltării diverselor noastre proiecte imobiliare. Câștigurile noastre pot fi afectate în mod negativ dacă un astfel de proiect nu este finalizat fie la timp, fie deloc. Din aceste motive, este posibil să nu putem să raportăm o creștere a câștigurilor constantă, să atragem investiții și să ne planificăm bugetul și activitățile comerciale periodic, ceea ce poate afecta negativ afacerea noastră, condiția financiară sau rezultatele operațiunilor.

Pregătirea situațiilor financiare ale Grupului presupune realizarea unor estimări și aprecieri. Dacă presupunerile care se află în spatele estimărilor și aprecierilor se schimbă, pot duce la modificări negative semnificative ale situației financiare ale Grupului sau ale rezultatelor operațiunilor.

Pregătirea situațiilor noastre financiare presupune realizarea unor estimări și aprecieri care afectează activele, pasivele, profitul și cheltuielile raportate. La baza estimărilor se află diverse presupuneri pe care le considerăm adecvate și rezonabile în condițiile date, care ne ajută să ne fundamentăm aprecierile cu privire la valoarea reportată a activelor și pasivelor, care nu sunt disponibile din alte surse.

Ne evaluăm estimările și judecățile de valoare în mod constant, inclusiv pe cele privind recunoașterea veniturilor, evaluarea investițiilor, bunurile intangibile aflate în proprietatea noastră sau creanțele oneroase. Dacă presupunerile care se află în spatele estimărilor și aprecierilor noastre se schimbă, acestea pot duce la modificări negative semnificative ale situației noastre financiare sau ale rezultatelor operațiunilor noastre.

Este posibil ca Emitentul să nu fie în măsură să își execute obligațiile conform contractelor de finanțare încheiate.

Documentațiile de finanțare aferente creditelor bancare contractate de către noi conțin în mare parte angajamente din partea noastră care necesită inclusiv respectarea anumitor indicatori de natură financiară. Deși considerăm că angajamentele conținute în documentațiile de finanțare permit suficientă flexibilitate pentru a ne continua operațiunile în cursul normal al activității și a ne respecta obligațiile de plată, necesitatea de a respecta respectivele proporții de natură financiară și angajamente, ar putea afecta posibilitatea noastră de a contracta datorii suplimentare și de a dezvolta afacerea noastră.

Orice deteriorare a modului în care Emitentul își desfășoară activitatea, inclusiv din cauza unei înrăutățiri a condițiilor economice sau din cauza unor factori financiari sau privind mediul de afaceri sau a oricăror altor factori, mulți dintre aceștia în afara controlului nostru, ar putea avea un efect negativ asupra fluxului nostru de numerar și ar putea îngreuna posibilitatea noastră de a gestiona nivelul de îndatorare și ar putea rezulta în încălcări ale angajamentelor asumate prin obligațiuni sau prin alte facilități de credit.

În prezent respectăm toate facilitățile de credit contractate, însă dacă în viitor nu vom genera suficient numerar din operațiunile desfășurate pentru a ne îndeplini obligațiile de plată sau dacă ne vom încălca angajamentele, iar creditorii noștri își exercită drepturile rezultate în urma acestei încălcări, va trebui să ne refinanțăm sau restructurăm datoriile, să ne reducem sau amânăm activitățile de dezvoltare planificate sau să vindem o parte a bunurilor pentru a evita să ajungem în imposibilitatea de plată și accelerarea termenului de plată a împrumuturilor contractate. Menționăm că documentațiile de finanțare pot conține clauze de "cross-default", astfel încât încălcarea obligațiilor aferente unui contract de finanțare poate îndreptăți creditorul/creditorii să considere că respectiva încălcare este o încălcare a tuturor celorlalte contracte de finanțare. Creditorii noștri ar putea renunța la drepturile menționate doar în schimbul aplicării unei rate a dobânzii mai mare sau unor comisioane de renunțare la drepturi. Nu putem să garantăm că într-o asemenea situație va fi accesibilă refinanțarea sau o finanțare suplimentară sau că acestea vor fi accesibile în termeni acceptabili.

Dacă ne vom afla în imposibilitate de plată cu privire la una sau mai multe dintre facilitățile noastre de creditare și dacă creditorii noștri accelerează termenul de plată a obligațiilor, bunurile asupra cărora s-au constituit garanții ar putea să fie executate silit, iar veniturile noastre ar putea fi reduce semnificativ. Orice încălcare sau neexecutare la timp a obligațiilor de plată asumate și imposibilitatea de a obține renunțări de drepturi cu privire la aceste încălcări sau de a obține refinanțarea datoriei noastre sub termeni acceptabili comercial ar putea conduce la consecințe serioase pentru noi, inclusiv necesitatea de a vinde unele bunuri pentru a plăti creditorii, precum și o reducere substanțială a activității noastre.

RISURI LEGATE DE INVESTIȚIILE ÎN ROMÂNIA

Imprevizibilitatea evoluției ratei inflației ar putea produce consecințe negative semnificative asupra performanței Grupului.

Performanța pieței imobiliare românești este direct corelată cu cea economică, și o creștere sau scădere a PIB-ului aduce de obicei consecințe sectorului imobiliar. FMI prevede o creștere de 2.2% pentru România în 2023, conform estimărilor din octombrie 2023.

Conform BNR, rata anuală a inflației a scăzut în luna octombrie la 8,07%, de la 8,8% în septembrie, continuând tendința de scădere de la începutul anului. Rata anuală a inflației este așteptată să cunoască o tendință descendentă graduală pe parcursul următoarelor trimestre, ajungând în decembrie 2023 la valoarea de 7,5% și pentru 4,8% pentru sfârșitul anului 2024. Imprevizibilitatea ratei inflației poate avea efecte negative asupra activității Grupului prin creșterea dificultății estimării de către Grup a costurilor totale aferente activităților desfășurate de acesta și crearea unei potențiale necorelări a prețurilor practicate de Grup în relația cu clienții cu costurile Grupului, cu efect semnificativ negativ. O diferență semnificativă între rata inflației anticipată într-o anumită perioadă și valoarea efectiv înregistrată în perioada respectivă poate influența negativ semnificativ modul de alocare a resurselor Grupului, influențând astfel activitatea, disponibilitățile bănești, perspectivele și profitabilitatea acestuia.

De asemenea, o evoluție ascendentă a ratei inflației, nu doar pentru moneda națională, ci și pentru principalele monede pentru schimburi comerciale internaționale, poate afecta Emitentul și filialele sale în măsura în care prețurile la furnizori cresc fără ca filialele Emitentului să poată îngloba profitabil variațiile negative în prețul final în condițiile menținerii cifrei de afaceri, respectiv, fără să poată minimiza efectele

adverse prin gestiunea costurilor.

Mai mult, o creștere imprevizibilă a ratei inflației poate aduce dezechilibre la nivel macroeconomic, caracterizate prin creșterea ratelor dobânzii, scăderea nivelului de trai și în general încetinirea dezvoltării economiei în România, dezechilibre ce pot contribui la scăderea cererii pe piața pe care activează Grupul, ceea ce ar putea avea consecințe negative semnificative asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și poziției financiare ale Grupului.

Corupția ar putea crea un climat de afaceri dificil în România.

Corupția este unul dintre riscurile principale cu care se confruntă companiile ale căror operațiuni se desfășoară în România. Mass-media de la nivel internațional și local, precum și organizațiile internaționale, au emis numeroase rapoarte de alertă cu privire la nivelul corupției din România. Spre exemplu, Indicele de Percepție a Corupției din 2022 al Transparency International, care evaluează datele privind corupția din țările din întreaga lume și le clasează pe o scară de la 1 (cel mai puțin coruptă) la 100 (cea mai coruptă), a clasat România pe locul 63 (2021: 66, 2020: 69, 2019: 70, 2018: 61), cu un rating de 46 de puncte.

Crima organizată, inclusiv delapidarea și fraudă pot reprezenta un risc semnificativ pentru afacerile din România, în comparație cu afacerile din Europa de Vest. Amenințările sau incidentele criminale ne pot forța să încetăm, să modificăm sau să ne încetăm activitatea sau realizarea anumitor investiții, aspecte care ar putea cauza pierderi sau ar putea avea alte efecte negative. Corupția și spălarea de bani pot reprezenta probleme mai acute în România față de țări din Europa de Vest.

Au existat raportări conform cărora corupția a afectat sistemele judiciare și unele organisme de reglementare și administrative din România, inclusiv la nivelul autorităților locale cu care Grupul interacționează sau ar putea interacționa, acest lucru putând fi relevant pentru activitățile Grupului. Cu toate că este dificil să se prevadă toate efectele corupției asupra operațiunilor Grupului, acestea pot încetini, printre altele, aprobarea autorizațiilor de reglementare și a licențelor necesare în vederea desfășurării activității acestuia. Prin urmare, corupția ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, a perspectivelor, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Grupului.

Depindem de evoluțiile economice, demografice și de piață din România, economia României fiind mai vulnerabilă la fluctuațiile economiei globale în comparație cu piețele dezvoltate

Proprietăților imobiliare pe care le avem în proprietate și/sau pe care le-am dezvoltat, sunt localizate în București, Ilfov, Constanța, Iași, Cluj și Oradea, prin urmare, suntem dependenți de evoluția pieței imobiliare din aceste zone și, în general, de cererea de ansambluri rezidențiale și de condițiile generale economice și demografice din România.

Piața românească este supusă unor riscuri mai mari față de piețele mai dezvoltate, inclusiv din punct de vedere juridic, economic și politic. În plus, influențele politice și economice nefavorabile din țările vecine, ar putea avea un impact negativ semnificativ, printre altele, asupra PIB-ului de țară, comerțului extern sau asupra economiei în general. Evoluția noastră poate fi puternic afectată de evenimente care sunt în afara controlului nostru și care au loc în Europa Centrală și de Est și în Europa de Sud-Est, precum turbulențe generale în economia regiunii, starea piețelor financiare și fluctuațiile dobânzilor și ale ratei inflației. Astfel de evenimente ar putea reduce venitul nostru din investiții, precum și valoarea de capital a proprietăților noastre.

Economia României este vulnerabilă la declinul piețelor la nivel global. Impactul evoluțiilor economice globale (cum ar fi modificarea politicilor monetare elaborate la nivelul zonei euro privind ratele de dobândă în euro sau creșterea ratelor de referință a dobânzii de către Federal Reserve, banca centrală a Statelor Unite ale Americii) este adesea resimțit mai puternic pe piețele emergente, precum România.

În plus față de cele de mai sus, ieșirea Marii Britanii din UE a creat volatilitate pe piețele financiare mondiale și ar putea contribui la prelungirea stării de incertitudine cu privire la anumite aspecte din economiile europene și mondiale, precum și la societățile și consumatorii europeni. Ieșirea Marii Britanii din UE a avut loc pe data de 31 ianuarie 2020, iar perioada tranzitorie s-a încheiat la 31 decembrie 2020. Acest eveniment probabil va afecta în mod defavorabil situația economică din Europa și din lume și ar putea contribui la accentuarea stării de instabilitate pe piețele financiare mondiale, ar putea fi afectat

mediul politic general din Uniunea Europeană, precum și stabilitatea și poziția Uniunii Europene ca piață unică. În plus, Brexit-ul a condus la o stare de volatilitate generală pe piața de schimb valutar.

Așa cum s-a întâmplat și în trecut, volatilitatea piețelor financiare duce la o creștere a riscurilor percepute asociate investițiilor în economii emergente și, prin urmare, ar putea reduce investițiile străine în România. În acest caz, economia României s-ar putea confrunta cu probleme grave de lichiditate ceea ce ar putea duce, printre altele, la măsuri pro-ciclice, precum creșterea ratelor de taxare / impozitare sau la impunerea de taxe și impozite noi, cu un impact negativ asupra activității, rezultatelor operaționale și situației financiare ale Grupului.

Orice reducere a ratingurilor de credit ale României de către o agenție internațională de rating ar putea avea un impact negativ asupra activității noastre.

Ratingul suveran al României pe termen lung atât în monedă națională, cât și în monedă străină are în prezent ratingurile BBB- (stabil) acordat de S&P, Baa3 (stabil) acordat de Moody's și BBB- (stabil) acordat de Fitch. Orice reducere a ratingurilor de credit ale României pentru datoria internă sau externă care ar putea fi efectuată de către agențiile internaționale de rating ar putea avea un impact negativ asupra ratingului de credit al datoriei contractate la nivelul Grupului, a capacității noastre de a atrage finanțare suplimentară, a ratelor dobânzilor și a altor condiții comerciale în care este disponibilă această finanțare suplimentară. Acest lucru ar putea afecta capacitatea noastră de a obține finanțare pentru cheltuielile de capital și de refinanțare sau de rambursare a datoriei și poate avea un efect negativ semnificativ asupra activității, a perspectivelor, a rezultatelor operațiunilor și a situației noastre financiare.

Cu titlu de principiu, ratingul de credit al companiilor nu poate depăși ratingul datoriei suverane a țării în care compania activează.

Fluctuația cursului de schimb valutar ar putea afecta negativ activitatea, rezultatele operaționale și situația financiară a Emitentului.

Leul este supus unui regim al cursului de schimb de variație controlată în care valoarea monedei naționale față de deizele străine este determinată pe piața valutară interbancară. Strategia de politică monetară a Băncii Naționale a României („BNR”) are în vedere țintele de inflație. Acest regim de variație controlată a cursului de schimb al leului față de monedele străine presupune utilizarea țintelor de inflație ca ancoră nominală pentru politica monetară și permite un răspuns flexibil din partea politicii monetare la șocurile neprevăzute de natură să afecteze economia.

Capacitatea BNR de limitare a volatilității cursului de schimb al leului față de monedele străine depinde de o serie de factori economici și politici care includ disponibilitatea rezervelor valutare și fluxul de investiții străine directe precum și evoluțiile în ceea ce privește atitudinea participanților din piață și teama de risc a investitorilor în pragul crizei economice mondiale.

Leul este moneda funcțională a Emitentului. Emitentul poate fi expus fluctuațiilor cursului de schimb valutar prin numerar și echivalente de numerar, împrumuturi pe termen lung sau datorii comerciale exprimate în altă monedă decât cea funcțională. Moneda care expune Emitentul la acest risc este în principal euro, împrumuturile în valută și datoriile în valută sunt ulterior exprimate în lei, la cursul de schimb comunicat de BNR la data situațiilor financiare anuale. Chiar dacă diferențele rezultate nu afectează fluxul de numerar decât în momentul achitării datoriei, reevaluările sunt incluse în contul de profit și pierdere și au impact asupra acestuia. Emitentul nu a încheiat până în prezent contracte de management al riscului (hedging) unei evoluții defavorabile a cursului de schimb valutar în ceea ce privește obligațiile în monedă străină, însă Emitentul a implementat o strategie de hedging natural, prin vânzările de locuințe în echivalent EUR.

Orice depreciere viitoare a perspectivelor economice mondiale poate conduce la deprecierea ulterioară a leului. Deprecierea semnificativă a leului ar putea afecta negativ situația economică și financiară a țării.

O rată a inflației peste nivelul așteptat ar putea determina scăderea temporară a puterii de cumpărare și ar putea eroda încrederea consumatorilor, aspecte de natură să creeze un impact major nefavorabil asupra situației financiare și rezultatelor operaționale ale Emitentului.

Orice creștere a ratei dobânzii poate avea efecte negative asupra pieței imobiliare și poate afecta în mod nefavorabil afacerea noastră, situația financiară și perspectivele noastre.

Abilitatea de a accesa finanțare pe termen scurt și pe termen lung este esențială pentru activitatea Emitentului. În unele cazuri dobânda și/sau costurile asociate finanțărilor obținute sunt variabile, evoluția lor fiind controlată de către finanțator conform contractelor semnate sau fiind afectată de către factori externi. În consecință, creșterea nivelului dobânzii poate afecta în mod semnificativ afacerea noastră. Costul la care am putea obține finanțare și refinanțarea datoriilor existente ar putea crește. Mai mult, o parte semnificativă dintre clienții noștri, se finanțează prin credite bancare în vederea achiziției de imobile. Prin urmare, orice creștere a ratei dobânzii ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, situației financiare, rezultatelor operaționale și abilității Emitentului de a-și îndeplini obligațiile față de contrapărți. Totodată, un context macroeconomic caracterizat de un mediu ridicat al dobânzilor poate reprezenta un factor de presiune asupra prețului imobilelor vândute, în sensul scăderii acestuia.

De asemenea fluctuații ale ratelor dobânzilor ar putea afecta marjele noastre de profit. Rata dobânzii poate fi influențată de o varietate de factori, inclusiv politicile guvernamentale, monetare sau fiscale, aspecte economice și politice internaționale, deficitul fiscal, surplusuri sau deficite comerciale, cerințe legislative sau alți factori care nu se află sub controlul nostru.

Modificarea ratei dobânzii poate să ne afecteze profitabilitatea prin crearea unui dezechilibru între, printre altele, veniturile din active și cheltuielile derivând din datoriile noastre purtătoare de dobânzi, valoarea activelor ce aduc câștiguri din dobânzi sau abilitatea noastră de a face achiziții și de a obține venituri din vânzarea bunurilor aflate în proprietatea noastră.

De asemenea, în cazul creșterii ratei dobânzii și/sau recesiune, incapacitatea de plată poate crește și poate duce la creșterea situațiilor de neconformare cu contractele de împrumut, fapt care poate să ne afecteze în mod negativ lichiditatea și rezultatele operaționale.

Este posibil să ne finanțăm investițiile viitoare prin credite cu dobânzi fixe sau variabile. Cu privire la creditele cu dobânzi variabile, profitabilitatea unei investiții poate fi afectată în mod advers dacă nu limităm efectele modificării ratei dobânzii asupra operațiunilor noastre prin strategii de hedging eficiente. Nu putem să garantăm că astfel de aranjamente vor fi încheiate sau vor fi disponibile mereu atunci când vom dori să le folosim sau că vor fi suficiente pentru a acoperi riscurile. Vom fi, de asemenea, expuși riscului de credit al contrapărții noastre din respectivele aranjamente în ceea ce privește plățile relevante.

Conflictele sociale, politice și militare actuale și viitoare pot avea consecințe negative semnificative asupra activității noastre.

Instabilitatea politică și militară din regiune, i.e. criza din Ucraina, determinată de pierderea controlului asupra Peninsulei Crimeea în favoarea Federației Ruse, precum și conflictul din Estul Ucrainei cu separatiștii pro-ruși, intensificarea începând cu aprilie 2021 a tensiunilor la zona de graniță de Est a Ucrainei, în Crimeea și în Marea Neagră dintre Ucraina și în contextul acțiunilor trupelor Federației Ruse începând cu februarie 2022, respectiv recunoașterea de către Federația Rusă a independenței celor două regiuni din Estul Ucrainei controlate de separatiștii pro-ruși, urmată de intervenția trupelor rusești în Ucraina, cât și sancțiunile internaționale impuse Federației Ruse ca urmare a celor expuse mai sus, pot determina condiții economice profund nefavorabile, tulburări sociale sau, în cel mai rău caz, extinderea confruntărilor militare în regiune.

Efectele generate de războiul din Ucraina sunt, în mare măsură, imprevizibile dar pot include o scădere a investițiilor, fluctuații valutare semnificative, creșteri ale ratelor dobânzilor, creșterea costurilor materiilor prime, determinată, printre altele, și de scăderea ofertei de materii prime, reducerea disponibilității creditului, a fluxurilor comerciale și de capital și creșteri ale prețurilor energiei, gazelor naturale sau petrolului. Lanțurile globale de aprovizionare, care au fost deja grav afectate în cursul pandemiei Covid-19, se confruntă astfel cu o nouă întrerupere. Aceste efecte și alte efecte neprevăzute ale crizei din regiune ar putea avea un impact negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și poziției financiare a Grupului.

Conflictul dintre Israel și Hamas reprezintă un risc geopolitic care poate avea repercusiuni asupra mediului investițional la nivel global. Situația militară, politică și diplomatică din regiune este una complexă și dinamică. Consecințele ale acestui conflict se pot răsfrânge dincolo de părțile direct implicate. Tensiunile geopolitice pot duce la amenințări de securitate, extinderea sferei părților aflate în conflict, perturbarea rutelor de comerț, volatilitate crescută a piețelor de energie, sancțiuni economice, naționalizări ale producătorilor de energie, retragerea drepturilor de exploatare, reduceri voluntare a

producției de petrol/gaz, embargouri privind exporturile de produse energetice sau alte măsuri retaliatorii care pot avea ca efect, direct sau indirect, scăderea ofertei de produse energetice și/sau creșterea semnificativă a prețului acestora. Menționăm că astfel de măsuri retaliatorii au fost luate în 1973-1974, prin impunerea unui embargo la exportul de petrol către anumite state care susțineau Israelul, efectul fiind creșterea prețului barilului de petrol în Statele Unite ale Americii cu aproape 300% în intervalul de referință. Urmare a acestui embargo, multe state au luat măsuri de prevenire și combatere a acestor șocuri, a fost înființată Agenția Internațională a Energiei, au fost create stocuri de produse energetice și au fost depuse eforturi pentru diversificarea surselor de aprovizionare. Chiar dacă în prezent actorii statali sunt mult mai pregătiți în fața unor astfel de distorsiuni ale piețelor, inclusiv prin sincronizarea eliberării de petrol din stocuri, statele Orientului Mijlociu rămân un jucător foarte important pe piața petrolului, reprezentând puțin sub 1/3 din producția globală. Independent de acțiunile intenționate ale statelor din Orientul Mijlociu, extinderea conflictului sau a părților implicate poate duce la degradarea securității în zonă și a periclitării transportului maritim prin Strâmtoarea Hormuz, prin care sunt transportate aprox. 1/5 din producția globală de petrol și aprox. 1/3 din cota globală de LNG (gaz natural lichefiat). Toate acestea pot avea ca efect înrăutățirea contextului macroeconomic la nivel global, creșterea riscului de recesiune și alimentarea fenomenului inflaționist, cu impact negativ asupra activității Grupului.

Este posibil ca această situație să afecteze comportamentul oamenilor pe termen mediu și lung, fapt care poate obliga Grupul să își schimbe strategia de afaceri și modul de abordare a piețelor pe care acesta activează, inclusiv în scopul unei re poziționări pe piață, în funcție de noile realități sociale și economice. Schimbarea bruscă și rapidă a strategiei de afaceri a Grupului poate avea consecințe negative asupra operațiunilor acestuia și asupra planurilor de afaceri ale Grupului pe termen mediu și lung.

Sistemul juridic și cadrul legislativ din România se află într-un proces continuu de dezvoltare iar această situație poate crea un mediu nesigur pentru investiții și afaceri.

Nesiguranța care caracterizează sistemul judiciar din România ar putea avea un efect negativ asupra economiei și ar putea astfel determina un mediu nesigur pentru investiții și afaceri. Sistemul judiciar român este sub-finanțat în comparație cu jurisdicții mai avansate. Având în vedere că România este o jurisdicție care a implementat sistemul de drept civil de origine franceză, hotărârile judecătorești pronunțate în temeiul dreptului românesc nu au, de regulă, efect de precedent judiciar. Din același motiv, instanțele de judecată nu sunt, de regulă, obligate să respecte decizii anterioare pronunțate de instanțe în situații identice sau similare, ceea ce poate rezulta într-o aplicare inconsecventă a legislației românești în soluționarea acelorași litigii sau a unor litigii similare.

Situația de incertitudine de la nivelul sistemului judiciar din România, ar putea avea un efect negativ asupra economiei și, în consecință, asupra activității, rezultatelor operaționale, situației financiare și perspectivelor Emitentului.

Bunurile noastre pot fi supuse exproprierii.

În anumite situații, statul poate dispune exproprierea unei părți sau a tuturor bunurilor imobile pe care le deținem, pentru o cauză de utilitate publică, cu justă și prealabilă despăgubire. Cu toate acestea, nu există nicio garanție că valoarea despăgubirilor va acoperi valoarea de piață a bunului expropriat.

Exproprierea unei părți sau a tuturor bunurilor imobile pe care le deținem, cu o potențială despăgubire inadecvată ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra afacerii, situației financiare, și rezultatelor noastre operaționale.

Este posibil ca statisticile oficiale să fie incomplete sau mai puțin demne de încredere.

Statisticile oficiale și alte date publicate de către autoritățile din România pot fi incomplete sau mai puțin demne de încredere față de cele ale țărilor mai dezvoltate. Prin urmare, datele pe baza cărora am făcut proiecțiile de piață și estimările s-ar putea să nu fie în totalitate exacte.

RISCURI GENERALE ASOCIATE OBLIGAȚIUNILOR ȘI OFERTEI

Este posibil ca Obligațiunile să nu constituie o investiție oportună pentru toți investitorii

Fiecare potențial investitor în Obligațiuni trebuie să stabilească, în baza propriei analize independente și a recomandărilor profesionale pe care le consideră adecvate în condițiile date, dacă achiziția Obligațiunilor este în concordanță deplină cu necesitățile financiare, obiectivele și situația financiară ale acestuia, dacă se conformează în totalitate tuturor politicilor, principiilor și restricțiilor de investiții care îi

sunt aplicabile și dacă achiziția respectivă constituie o investiție adecvată, corespunzătoare și oportună pentru investitorul în cauză, independent de riscurile clare și majore pe care le presupune investiția în Obligațiuni sau deținerea acestora.

Un potențial investitor nu se poate baza pe Emitent, pe Intermediar sau pe oricare dintre afiliații acestora pentru a determina dacă achiziția sa de Obligațiuni sau celelalte aspecte la care se face referire mai sus sunt legale.

Investițiile realizate de anumiți investitori se supun legilor și reglementărilor aplicabile investițiilor sau analizei ori reglementărilor emise de anumite autorități. Fiecare potențial investitor ar trebui să solicite recomandarea propriilor consultanți juridici pentru a stabili dacă și în ce măsură Obligațiunile constituie investiții legale în ceea ce îl privește.

Obligațiunile pot fi utilizate cu titlul de garanții pentru diverse tipuri de împrumuturi și/sau se aplică și alte restricții achiziției sau grevării oricăror Obligațiuni. Instituțiile financiare ar trebui să apeleze, pentru recomandări de specialitate, la consultanții lor juridici sau la autoritățile de reglementare competente pentru a stabili regimul adecvat al Obligațiunilor în baza oricăror reguli aplicabile privind capitalul de risc sau alte reguli similare.

Există necesitatea unei evaluări a oportunității investiției

Fiecare potențial investitor în Obligațiuni trebuie să stabilească oportunitatea investiției respective în considerarea propriilor circumstanțe. Fiecare potențial investitor ar trebui, în special:

- să dispună de cunoștințe suficiente și de experiență pentru a realiza o evaluare calitativă a investiției în Obligațiuni, a avantajelor și riscurilor pe care le presupune investiția în Obligațiuni și a informațiilor conținute în Prospect sau în orice supliment la Prospect;
- să aibă acces și să dețină informațiile necesare, inclusiv să dispună de metodele și instrumentele analitice adecvate, pentru a evalua, în contextul situației sale financiare specifice, impactul investiției în Obligațiuni asupra portofoliului său general de investiții;
- să dispună de suficiente resurse financiare și de lichidități pentru a suporta toate riscurile unei investiții în Obligațiuni;
- să înțeleagă pe deplin termenii și condițiile Obligațiunilor și să cunoască modul în care evoluează orice indici și piețe financiare relevante; și
- să poată fi capabil să evalueze (fie pe cont propriu, fie asistat de un consultant financiar) posibilele scenarii privind factorii economici, evoluția ratei dobânzii și a altor factori care pot afecta investiția precum și capacitatea sa de a suporta riscurile aferente.

Respectarea unor obligații impuse de regimul fiscal

Potențialii cumpărători și vânzători de Obligațiuni ar trebui să aibă în vedere că li se poate cere să plătească impozite, taxe sau comisioane în conformitate cu legile din România. Potențialilor investitori li se recomandă să nu se bazeze doar pe informațiile de natură fiscală conținute în prezentul Prospect, ci să apeleze, pentru servicii de consultanță fiscală, la consultanții proprii în legătură cu obligațiile lor fiscale specifice aplicabile achiziției, deținerii, vânzării și răscumpărării de Obligațiuni. Doar acești consultanți sunt în măsură să aprecieze în mod corect situația particulară a fiecărui potențial investitor.

Informația din Prospect nu reprezintă consultanță juridică și fiscală

Fiecare potențial investitor ar trebui să apeleze la consultanții proprii cu privire la aspectele juridice, fiscale și de altă natură cu privire la investițiile în Obligațiuni. Randamentul efectiv al Obligațiunilor se poate diminua prin impozitarea investiției în Obligațiuni a respectivului deținător de Obligațiuni.

Randamentul efectiv al Obligațiunilor unui deținător de Obligațiuni poate scădea sub valoarea precizată a randamentului în urma aplicării costurilor de tranzacționare.

Există riscul ca Obligațiunile să nu poată fi admise la tranzacționare

Admiterea Obligațiunilor la tranzacționare pe piața reglementată operată de BVB presupune aprobarea acestui Prospect de către ASF, care este autoritatea competentă din România în temeiul Regulamentului privind Prospectul, aprobarea de către BVB a cererii de admitere a Obligațiunilor la tranzacționare pe piața menționată mai sus care este condiționată de îndeplinirea de către Emitent și de Obligațiuni a anumitor cerințe.

Emitentul intenționează să ia toate măsurile care se impun pentru a se asigura că Obligațiunile sunt admise la tranzacționare pe piața reglementată la vedere operată de BVB cât mai repede posibil după emisiunea Obligațiunilor. Cu toate acestea, nu există nicio garanție că, în eventualitatea în care intervin modificări în ceea ce privește condițiile de admitere, se vor îndeplini toate cerințele de listare. Nu există nicio certitudine că Obligațiunile vor fi admise la tranzacționare pe piața reglementată la vedere operată de BVB la data estimată sau la orice altă dată.

Este posibil ca Obligațiunile să nu poată fi tranzacționate în mod activ

Nu există nicio asigurare că se va dezvolta o piață lichidă pentru Obligațiuni sau că, dacă aceasta se va dezvolta, se va menține pe viitor. Prin urmare, este posibil ca deținătorii de Obligațiuni să nu reușească să-și vândă Obligațiunile cu ușurință sau la prețuri care să le asigure un randament comparabil cu cel obținut în cazul unor investiții similare care au dezvoltat o piață secundară lichidă.

Piața românească a obligațiunilor este relativ redusă în comparație cu alte piețe din țările europene, iar numărul emisiunilor de obligațiuni corporative ale companiilor românești este limitat. Nu există nicio garanție ca Obligațiunile, chiar dacă se așteaptă să fie listate pe Piața Reglementată la Vedere operată de BVB, vor fi tranzacționate în mod activ.

Valoarea de piață a Obligațiunilor ar putea suferi modificări

Valoarea de piață a Obligațiunilor poate fi afectată de bonitatea Emitentului precum și de o serie de factori suplimentari, inclusiv fluctuațiile ratei dobânzii de piață, precum și de timpul rămas până la data scadenței Obligațiunilor.

Valoarea Obligațiunilor depinde de o serie de factori care includ evenimente economice, financiare și politice care au loc în România sau în altă parte din lume, inclusiv factori care afectează piețele de capital în general și piața pe care se tranzacționează Obligațiunile.

Prețul la care un deținător de Obligațiuni va putea să vândă Obligațiunile înainte de scadență poate fi redus fata de prețul de emisiune sau prețul de cumpărare plătit de respectivul deținător, reducere care ar putea fi substanțială.

Obligațiunile ar putea fi suspendate de la tranzacționare

BVB are dreptul de a suspenda de la tranzacționare Obligațiunile listate dacă Emitentul nu se conformează reglementărilor Bursei de Valori (cum ar fi, de exemplu, cerințelor specifice privind diseminarea informațiilor) sau dacă această suspendare este necesară în vederea protejării intereselor participanților la piață ori în eventualitatea în care funcționarea corespunzătoare a pieței este periclitată temporar. Nu există nicio garanție că tranzacționarea Obligațiunilor nu va fi suspendată.

Orice suspendare a sesiunilor de tranzacționare ar putea avea un impact negativ asupra prețului de tranzacționare al Obligațiunilor. Mai mult decât atât, dacă Emitentul nu îndeplinește anumite cerințe sau obligații în baza legilor și reglementărilor aplicabile relevante pentru societățile ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe piața reglementată operată de BVB, sau dacă sunt periclitate tranzacționarea corespunzătoare pe Bursa de Valori, siguranța operațiunilor desfășurate pe aceasta bursă sau interesele investitorilor, Obligațiunile pot fi excluse de la tranzacționare. Nu există siguranța că o asemenea situație nu se va produce în legătură cu Obligațiunile.

Pot apărea modificări legislative sau de interpretare a unor prevederi legale

Condițiile Obligațiunilor (inclusiv orice obligații necontractuale care rezultă din acestea sau în legătură cu Obligațiunile) se bazează pe legile relevante în vigoare la data acestui Prospect. Nu se pot oferi asigurări că nu vor interveni posibile hotărâri judecătorești, modificări legislative sau aplicări sau interpretări, oficiale sau nu, ale unor astfel de legi sau practici administrative ulterioare datei prezentului Prospect și nu se pot oferi asigurări nici cu privire la impactul acestora.

Riscul ca Obligațiunile ar putea fi răscumpărate anticipat

Se are în vedere ca Obligațiunile să fie admise la tranzacționare pe piața reglementată a Bursei de Valori București. Tranzacțiile cu Obligațiuni vor trebui să respecte cerințele legii pieței de capital, ale normelor emise de ASF și regulile aplicabile ale BVB.

Termenii și Condițiile Obligațiunilor prevăd anumite situații în care Obligațiunile pot fi răscumpărate înainte de scadență, la prețul convenit în Termenii și Condițiile Obligațiunilor.

Riscul cu privire la analiza insuficientă a ratingurilor de credit și a analiștilor financiari

Una sau mai multe agenții independente de rating de credit pot acorda ratinguri de credit Obligațiunilor. Este posibil ca aceste ratinguri să nu reflecte potențialul impact al tuturor riscurilor cu privire la structura, piața, factorii suplimentari menționați mai sus și alți factori care pot afecta valoarea Obligațiunilor. Un rating de credit nu constituie o recomandare de cumpărare, de vânzare sau de deținere de valori mobiliare și poate fi modificat sau retras în orice moment de către agenția de rating.

Tranzacționarea Obligațiunilor este influențată de studiile și rapoartele privind Emitentul sau activitatea acestuia publicate de analiștii din industrie sau analiștii în domeniul pieței de capital. În cazul în care unul sau mai mulți analiști retrogradează Obligațiunile, atunci este posibil ca prețul de piață al acestora să scadă. În cazul în care unul sau mai mulți analiști încetează să urmărească activitatea Emitentului sau să publice rapoarte periodice cu privire la acesta, Emitentul riscă să-și piardă vizibilitatea pe piețele financiare ceea ce ar putea duce de asemenea la scăderea prețului Obligațiunilor sau a volumului de tranzacționare.

Hotărârile adunării deținătorilor de obligațiuni produc efecte și cu privire la deținătorii de Obligațiuni care nu au participat și nu au votat, precum și pentru cei care au votat contrar votului exprimat de majoritatea participanților

Termenii și Condițiile Obligațiunilor conțin prevederi care reglementează convocarea de adunări ale deținătorilor de Obligațiuni pentru a dezbate aspecte care afectează interesele de ordin general ale acestora. Hotărârile adunărilor generale ale deținătorilor de Obligațiuni pot fi luate cu majorități diferite de majoritățile necesare pentru adoptarea unor hotărâri echivalente în alte state membre UE.

De asemenea, deciziile luate valid cu majoritățile menționate mai sus sunt obligatorii pentru toți deținătorii de Obligațiuni, inclusiv pentru cei care nu au participat și nu au votat în cadrul respectivei adunări precum și pentru deținătorii de Obligațiuni care au votat contrar votului exprimat de majoritatea participanților.

Prețul Obligațiunilor ar putea scădea ca urmare a creșterii ratelor de dobândă practicate în piață

În timp ce rata nominală de dobândă a Obligațiunilor este fixă pe durata Obligațiunilor respective, rata de dobândă curentă pe piața de capital pentru emitenți cu aceeași scadență ("rata de dobândă de piață") se modifică în mod obișnuit zilnic. Pe măsură ce se schimbă rata de dobândă de piață, se schimbă și prețul Obligațiunilor, în direcția opusă. Dacă dobânda de piață crește, în mod obișnuit prețul Obligațiunilor cu dobândă fixă scade până când randamentele acestora este aproximativ egal cu dobânda de piață. Dacă dobânda de piață scade, în mod obișnuit prețul Obligațiunilor cu dobândă fixă crește până când randamentul acestora este aproximativ egal cu dobânda de piață. Dacă deținătorul de Obligațiuni cu dobândă fixă păstrează Obligațiunile respective până la scadență, modificările dobânzii de piață nu sunt relevante pentru un astfel de deținător, deoarece Obligațiunile vor fi răscumpărate la valoarea nominală a acestora.

Riscul privind schimburile valutare și măsuri restrictive privind schimbul valutar

Emitentul va plăti valoarea nominală și dobânda aferente Obligațiunilor în euro. Acest aspect presupune o serie de riscuri referitoare la conversiile valutare în cazul în care operațiunile financiare ale unui investitor sunt denumite, în principal, într-o monedă sau într-o unitate monetară, alta decât euro („Moneda Investitorului”).

Această situație include riscul fluctuației semnificative a cursului de schimb (inclusiv modificări datorate devalorizării euro sau reevaluării monedei investitorului) și riscul ca autoritățile competente cu privire la Moneda Investitorului să poată impune sau modifica măsuri restrictive privind schimbul valutar.

Aprecierea valorii Monedei Investitorului față de euro ar conduce la scăderea (i) randamentului Obligațiunilor exprimat în Moneda Investitorului, (ii) valorii echivalente a valorii nominale datorate cu privire la Obligațiuni, exprimate în Moneda Investitorului și (iii) valorii de piață a Obligațiunilor, exprimate în Moneda Investitorului.

Autoritățile guvernamentale și monetare pot impune măsuri restrictive privind schimbul valutar care pot afecta negativ o rată de schimb aplicabilă. Prin urmare, investitorii pot primi dobânzi sau valori nominale mai mici decât se așteptau.

Investiția în Obligațiuni presupune riscul ca modificări ulterioare în rata dobânzii pe piață să afecteze

negativ valoarea Obligațiunilor.

Inflația poate reduce randamentul real al viitoarelor plăți de principal și dobânzi

Valoarea viitoarelor plăți de principal și dobânzi ar putea să se reducă ca urmare a inflației întrucât rata reală a dobânzii la investiția în Obligațiuni se va reduce la creșterea ratei inflației și poate deveni negativă dacă rata inflației depășește valoarea nominală a ratei dobânzii la Obligațiuni.

Riscul legat de plata principalului și a dobânzilor

Emitentul se poate afla în situația de a nu putea plăti la timp, sau a nu putea plăti parțial sau deloc dobânzile și/sau principalul care decurg din actuală emisiune de Obligațiuni. Orice nerespectare a graficului de plăți aferente Obligațiunilor implică un risc de credit pentru deținătorii acestor titluri. Obligațiunile constituie obligații directe, necondiționate, nesubordonate și negarantate ale Emitentului, reprezintă și vor reprezenta obligații de același rang (*pari passu*) și fără preferință între acestea și (sub rezerva excepțiilor imperative și cu aplicabilitate generală, în virtutea legii române) față de toate obligațiile prezente sau viitoare, negarantate și nesubordonate ale Emitentului.

Investitorii sunt dependenți de capacitatea Emitentului de a plăti sumele datorate aferente Obligațiunilor emise și astfel investitorii sunt subiectul riscului de credit al Emitentului și al schimbărilor de percepție a pieței asupra bonității Emitentului.

Emitentul nu este evaluat de nicio agenție de rating. Orice potențial investitor trebuie să își formeze propria opinie cu privire la capacitatea Emitentului de a-și onora obligațiile în legătură cu Obligațiunile.



LITIGII ȘI PROCEDURI LEGALE

Drept rezultat al specificului activității Grupului, a neme realizarea de proiecte imobiliare, acesta este implicat în proceduri litigioase și administrative, atât în calitate de reclamant, cât și de pârât. Litigiile care ar putea avea un impact semnificativ asupra activității societății sunt, în opinia Emitentului, următoarele:

Litigiul inițiat de „Asociația EcoCivica”

Emitentul are calitatea de pârât în dosarul nr. 4122/3/2022 înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, acțiune ce a fost formulată de către mai mulți reclamanți, respectiv Asociația Eco Civica și trei persoane fizice din afara cartierului Greenfield Băneasa.

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

În prezent actele atacate sunt valabile, produc efecte depline, nefiind pronunțată nicio hotărâre privind suspendarea sau anularea acestora. Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 8 martie 2024.

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

Emitentul are calitatea de reclamant în dosarul 1820/3/2023 înregistrat la data de 19 ianuarie 2023 pe rolul Tribunalului București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, împotriva Primăriei Municipiului București, Primăriei Sectorului 1 București și Regiei Naționale a Pădurilor Romsilva, acțiunea în vederea determinării instituțiilor menționate de a-și respecta obligațiile asumate prin hotărârile Consiliului General al Municipiului București, cele ale Consiliului Local al Sectorului 1 și cele din actul de acceptare a donației încheiate cu IMPACT și să deschidă definitiv accesul public între Alea Privighetorilor și Drumul Pădurea Pustnicu.

Următorul termen de judecată a fost stabilit pentru data de 01 aprilie 2024.

Litigiile inițiate de Emitent referitoare la proiectul rezidențial Lomb din Cluj-Napoca

Emitentul și una dintre societățile sale afiliate, respectiv Clearline Development and Management S.R.L. („Societatea de Proiect”) sunt părți în două dosare în contradictoriu cu Consiliul Local Cluj („CLC”). Litigiile au izvorât dintr-o relație contractuală desfășurată în 2007, moment la care Emitentul a încheiat un contract de investiții cu CLC, contract prin care CLC și Emitentul urmau să dezvolte un proiect rezidențial, iar CLC urma să aducă aport terenul – „Proiectul Lomb”. Emitentul și Societatea de Proiect solicită rambursarea sumelor provenite din investițiile realizate pentru proiectul Lomb la care CLC nu și-a respectat obligațiile contractuale, respectiv nu a contribuit cu teren, astfel Emitentul aflându-se în situația în care proiectul și veniturile ce puteau fi dobândite de pe urma acestuia nu mai pot fi realizate.

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

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

Emitentul a formulat apel care este judecat de Curtea de Apel Cluj, la acest moment Emitentul neputând estima durata procesului până la obținerea unei hotărâri definitive. Următorul termen acordat în faza de apel a fost stabilit pentru data de 20 februarie 2024.

Pe rolul Tribunalului Comercial Argeș a fost înregistrat Dosarul nr. 1032/1259/2012 în cadrul căruia, Societatea de Proiect solicită obligarea CLC la plata de despăgubiri estimate provizoriu la suma de 17.053.000 lei. În data de 8 iunie 2022, Tribunalul Comercial Argeș a pronunțat hotărârea nr. 277, admitând cererea formulată Societatea de Proiect în contradictoriu cu pârâții CLC și Municipiului Cluj-Napoca și a obligat CLC și Municipiul Cluj-Napoca, în solidar, să achite reclamantei suma de 24.532.741,65 lei cu titlu de prejudiciu și suma de 13.862.967,16 lei reprezentând dobândă legală penalizatoare calculată pentru perioada cuprinsă între data plăților efectuate de reclamantă (stabilite

conform raportului de expertiza judiciară contabilă efectuat în cauză) și până la data de 01.04.2021.

În data de 15 martie 2023, Curtea de Apel Pitești a pronunțat Hotărârea nr. 94, prin care a respins apelul formulat împotriva încheierilor de ședință și schimbă în parte sentința, în sensul că respinge cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost modificată. Societatea de Proiect a formulat recurs împotriva Hotărârii.



Îndeplinirea anumitor criterii specifice

Un potențial investitor trebuie să stabilească singur dacă investiția în Obligațiunile ce fac obiectul prezentului Prospect îndeplinește orice criterii specifice de investiții avute în vedere de acesta și să realizeze orice altă investigație pe care un astfel de investitor o consideră necesară. Mai mult, în prezent nu există o definiție agreată unitar (legală sau de altă natură) sau un consens al pieței cu privire la ceea ce constituie un proiect „verde” sau „sustenabil” sau un proiect catalogat într-un mod similar sau care sunt atributele precise necesare pentru ca un anumit proiect să fie definit ca „verde” sau „sustenabil” sau o altă catalogare similară și nu poate fi conferită o garanție că o astfel de definiție sau practică consecventă se va dezvolta în timp. În consecință, nu se poate oferi investitorilor potențiali nicio garanție că oricare proiect sau orice utilizări în scopul sau în legătură cu un Proiect Verde vor îndeplini oricare sau toate așteptările investitorilor cu privire la obiective de performanță „verzi”, „sustenabile” sau alte catalogări similare, sau că orice impact negativ asupra mediului, social și/sau de altă natură nu va apărea în timpul implementării oricărui proiect sau utilizări în scopul sau în legătură cu un Proiect Verde. De asemenea, criteriile pentru determinarea a ceea ce constituie un Proiect Verde se pot schimba în timp.

Nicio declarație sau garanție nu este oferită cu privire la adecvarea sau încrederea pentru orice scop, cu privire la oricare opinie sau certificare a unei terțe părți (solicitată sau nu de Emitent) care ar putea fi pusă la dispoziție în legătură cu aceste Obligațiuni și în special cu orice Proiect Verde pentru a îndeplini orice criterii de mediu, sustenabilitate, sociale și/sau de altă natură. Pentru evitarea oricăror dubii, orice astfel de opinie sau certificare nu este și nici nu va fi considerată a fi încorporată în și/sau ca făcând parte din acest Prospect.

Orice astfel de opinie sau certificare nu este și nici nu trebuie considerată a fi o recomandare a Emitentului sau a oricărei alte persoane de a cumpăra, vinde sau deține Obligațiunile. Orice astfel de opinie sau certificare este valabilă luând în considerare informațiile de la data la care a fost emisă. Investitorii potențiali trebuie să determine singuri relevanța oricărei astfel de opinii sau certificări și/sau a informațiilor conținute în acestea și/sau a furnizorului acestei opinii sau certificări în scopul oricărei investiții în Obligațiuni. În prezent, furnizorii de astfel de opinii și certificări nu sunt supuși niciunui regim de reglementare sau alt regim sau supraveghere.

În cazul în care oricare dintre Obligațiuni sunt listate sau admise la tranzacționare pe orice segment dedicat „verde”, „ecologic”, „sustenabil” sau pe un alt segment catalogat în mod similar al oricărei piețe de valori sau de valori mobiliare (reglementate sau nu), nicio reprezentare sau garanție nu este dată de Emitent sau de orice altă persoană că o astfel de listare sau admitere va satisface, în totalitate sau parțial, orice așteptări sau cerințe prezente sau viitoare ale unui potențial investitor în ceea ce privește orice criteriu de investiție sau orientări pe care un potențialul investitor sau investițiile sale trebuie să le respecte, care provin fie din orice lege sau reglementare aplicabilă prezentă sau viitoare, ori din propriile sale reglementări sau alte reguli aplicabile ori din condițiile oricărui mandat de investiții, în special cu privire la orice impact direct sau indirect asupra mediului, sustenabilității sau impactul social al oricărui proiect sau utilizări în scopul sau în legătură cu un Proiect Verde.

Mai mult, criteriile pentru astfel de listări sau admiterea la tranzacționare pot varia de la o bursă sau o piață a valorilor mobiliare la alta. Nicio declarație sau garanție nu este dată de Emitent sau de orice altă persoană din care să rezulte că o astfel de listare sau admiterea la tranzacționare va fi obținută cu privire la Obligațiuni sau, dacă este obținută, că o astfel de listare sau admiterea la tranzacționare va fi menținută până la maturitatea Obligațiunilor.

Este intenția Emitentului de a alocă din încasările Obligațiunilor pentru finanțarea/refinanțarea Proiectelor Verzi conform Cadrului privind Obligațiunile Verzi al Emitentului, totuși nu există nicio garanție că proiectul/proiectele sau utilizarea/utilizările privind sau în legătură cu oricare Proiecte Verzi vor putea fi duse la îndeplinire sau vor fi îndeplinite în mod substanțial într-o astfel de manieră și/sau în conformitate cu orice calendar de timp și, în consecință, astfel de încasări vor fi total sau parțial folosite pentru Proiecte Verzi.

Emitentul nu conferă nicio garanție că astfel de Proiecte Verzi vor fi finalizate sau că vor fi finalizate într-o anumită perioadă de timp sau că odată finalizate rezultatele acestora (indiferent dacă sunt sau nu legate de mediu) vor fi acelea care au fost inițial așteptate sau anticipate de Emitent. Orice astfel de situație nu va constitui un eveniment de neîndeplinire a obligațiunilor Emitentului așa cum acestea reies din acest Prospect.

Orice astfel de eveniment ca cele descrise mai sus sau neutilizarea veniturilor din Obligațiuni pentru un Proiect Verde și/sau retragerea oricăror opinii sau certificări menționate mai sus sau existența oricăror opinii sau certificări care atestă faptul că Emitentul nu respectă în totalitate sau parțial oricare dintre aspectele pentru care o opinie sau certificare a fost dată și/sau Obligațiunile nu mai sunt listate sau admise la tranzacționare pe oricare bursă sau piață a valorilor mobiliare așa cum s-a menționat mai sus, poate avea un efect negativ semnificativ asupra valorii Obligațiunilor, de asemenea, și/sau pot avea consecințe nefavorabile pentru anumiți investitori cu mandate de a investi în valori mobiliare ale căror venituri generate trebuie utilizate într-un anumit scop.



**PARTEA A 3-A
DESCRIEREA EMITENTULUI ȘI STRUCTURA ORGANIZATORICĂ**

Date de identificare

Denumirea Emitentului este Impact Developer & Contractor S.A.

Emitentul este o societate pe acțiuni înființată și funcționând în conformitate cu legile din România, cu sediul social situat în Clădirea IMPACT, Drumul Pădurea Mogoșoaia nr. 31-41, Sectorul 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/7228/2018, (EUID): ROONRC. J40/7228/2018, cod unic de înregistrare 1553483, cod LEI 315700KVJ0DVH5IBI827 și este rezident fiscal în România. Conform Actului Constitutiv, Emitentul funcționează pe o perioadă nelimitată.

Capitalul social al Emitentului este de 591.419.987,75 RON, împărțit într-un număr de 2.365.679.951 acțiuni nominative, dematerializate, cu o valoare nominală de 0,25 RON/acțiune.

La data Prospectului, capitalul social al Emitentului este deținut de:

- (i) dl. Iaciu Gheorghe, care deține un număr de 1.366.400.000 Acțiuni, reprezentând 57,7593% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 57,7593% la profitul sau pierderile Emitentului și 57,7593% din totalul drepturilor de vot);
- (ii) dl. Andrici Adrian, care deține un număr de 281.704.659 Acțiuni, reprezentând 11,9080% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 11,9080% la profitul sau pierderile Emitentului și 11,9080% din totalul drepturilor de vot);
- (iii) Diferența de 717.575.292 Acțiuni, reprezentând 30,3328% din capitalul social al Emitentului este deținută de alți acționari, persoane juridice (19,9822%) și persoane fizice (10,3506%).

Conform Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Emitentului nr. 2 din data de 27 aprilie 2023 s-a aprobat emisiunea de obligațiuni de către Societate. Caracteristicile obligațiunilor ce fac obiectul emisiunii sunt stabilite prin Decizia Consiliului de Administrație al Emitentului din data de 14 noiembrie 2023. Prin Decizia CA menționată anterior s-a decis emiterea de către Societate de obligațiuni, în cadrul unei Oferte Publice de vânzare de obligațiuni nominative, dematerializate, necondiționate, negarantate și neconvertibile, cu o valoare totală a Ofertei de până la 3.000.000 EUR, cu o valoare nominală de 100 EUR/obligațiune, cu o scadență de 3 ani și o rată a cuponului fixă pe durata de viață a Obligațiunilor, plătită semestrial la data Cuponului, situată în intervalul 9%/an - 10%/an, condiția de succes fiind subscrieri de cel puțin 2.000.000 EURO, respectiv cel puțin 20.000 de obligațiuni, rambursabile integral la inițiativa Emitentului începând cu al doilea an al duratei de viață a obligațiunilor, caz în care Emitentul va plăti deținătorilor, pentru fiecare obligațiune deținută, un preț de răscumpărare "clean" de 101% după primul an, respectiv 100,5% după cel de-al doilea an. De asemenea, s-a decis admiterea la tranzacționare a obligațiunilor emise conform celor de mai sus pe Piața Reglementată administrată de BVB, sens în care se vor întreprinde toate acțiunile și formalitățile necesare, utile și/sau oportune, inclusiv, dar fără a se limita la: îndeplinirea formalităților necesare aprobării Prospectului de către ASF, înregistrarea la ASF a instrumentelor financiare emise, semnarea de contracte cu BVB și Depozitarul Central, reprezentarea în fața Comisiei de Admitere la Tranzacționare a BVB. Adresa de e-mail a Emitentului este office@impactsa.ro, iar website-ul Emitentului este <https://www.impactsa.ro/>. A se avea în vedere că informațiile care se regăsesc pe website-ul Emitentului nu fac parte din Prospect.

Istoric și dezvoltare

Având denumirea inițială SC Impact S.A., Emitentul a fost înființat în anul 1991 prin subscripție publică, conform Legii societăților nr. 31/1990, ca societate pe acțiuni, persoană juridică română. Inițial, principalele sale activități erau închirierea și întreținerea vilelor de lux din zona municipiului București, ulterior în anul 1995, Emitentul a introdus conceptul de „ansamblu rezidențial” pe piața românească, transformându-se treptat într-un dezvoltator imobiliar.

Începând cu anul 1996, Emitentul este listat la Bursa de Valori București, iar începând cu anul 2006, acțiunile Emitentului au fost promovate la categoria I a Bursei de Valori București, această promovare reprezentând o premieră în sectorul dezvoltării imobiliare și al construcțiilor. Din ianuarie 2015, acțiunile

Emitentului se tranzacționează la categoria Premium conform noii segmentări a pieței locale de capital.

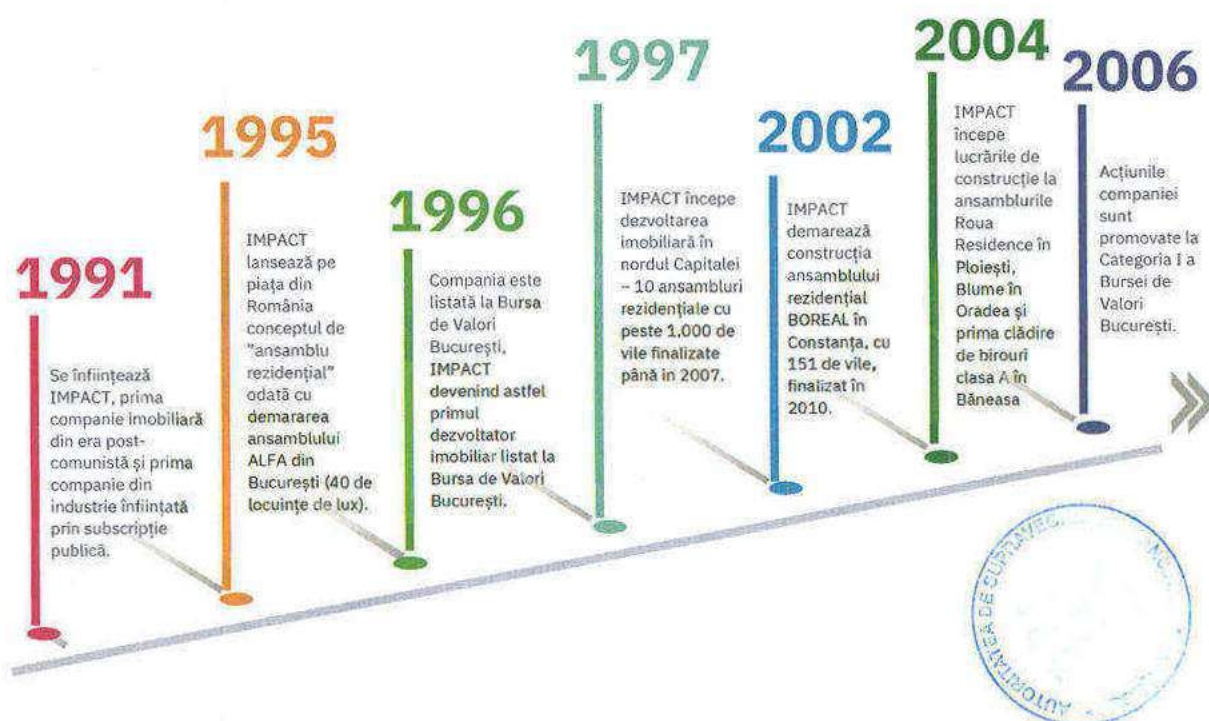
În ultimii 30 de ani, Emitentul a finalizat 17 proiecte mici și mijlocii, care însumează peste 5.000 de locuințe, 12.000 de rezidenți aflați în proprietăți construite de Emitent, peste 500.000 metri pătrați în suprafață construită și o valoare brută de dezvoltare de peste 650 mil. de euro. Odată cu schimbarea managementului, în aprilie 2013, Emitentul a început o politică de stabilizare, redresare și relansare, astfel încât în anul 2014 a reluat dezvoltările rezidențiale. La data acestui Prospect, Emitentul are în desfășurare dezvoltări rezidențiale în România, în capitală și două orașe din țară, fiecare proiect având dimensiuni diferite și fiind aflate în stadii diferite de finalizare.

Misiunea Emitentului este de a dezvolta comunități, prin proiecte sustenabile, la standarde de calitate BREEAM Excellent, certificate nZEB, atât în București, cât și în marile orașe ale țării. Printre proiectele de referință ale dezvoltatorului se numără GREENFIELD Băneasa și Luxuria Residence, acesta din urmă fiind primul proiect rezidențial din București cu certificare BREEAM Excellent.

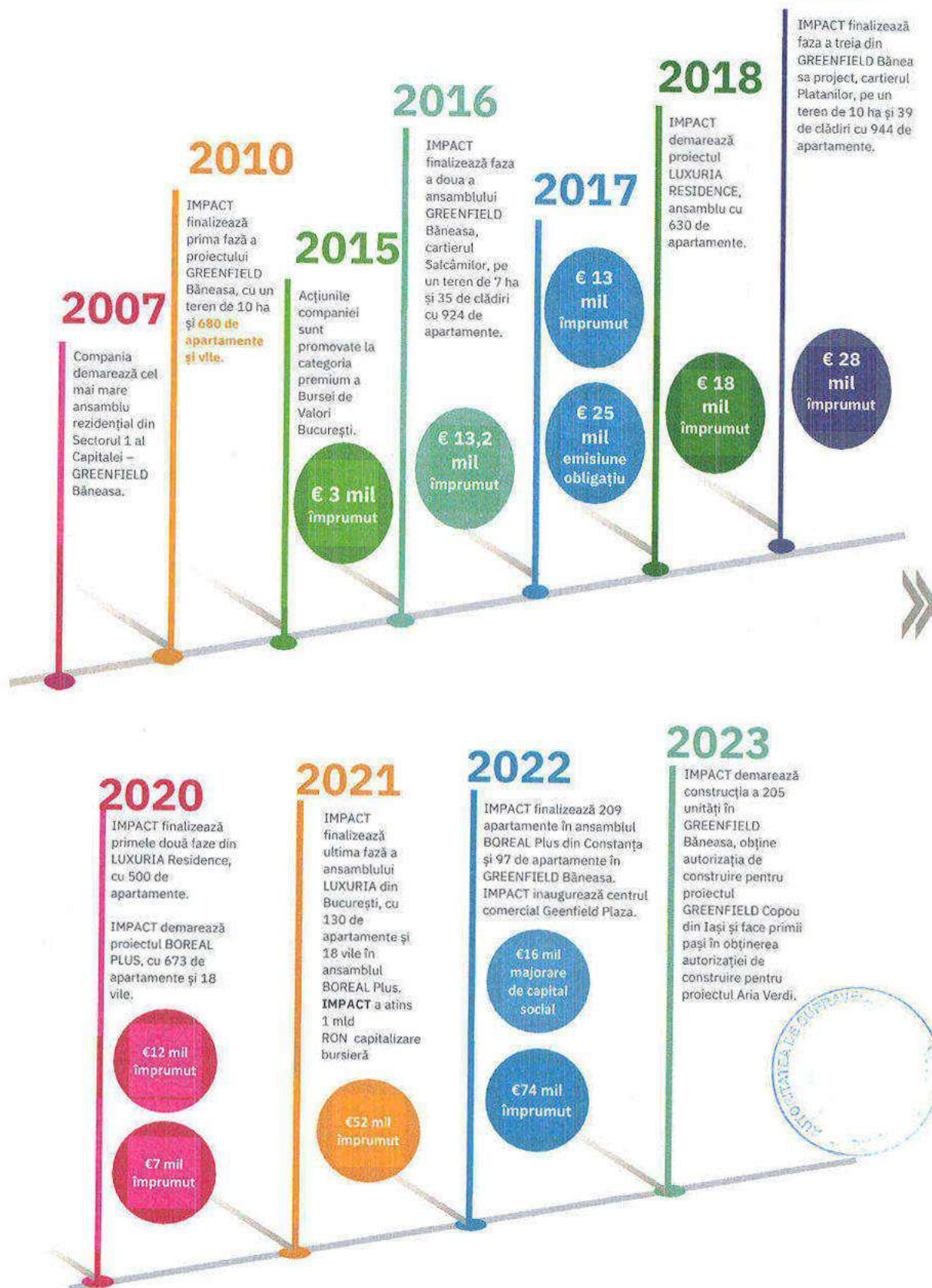
Emitentul a acumulat 32 de ani de inovare cu următoarele punctele cheie în evoluția acestuia fiind prezentate mai jos. IMPACT are un lung palmares de livrare, care se întinde pe 32 de ani și trei super-cicluri majore.

În ultimii 15 ani IMPACT a atras și rambursat finanțare de 199 milioane euro și majorări de capital social de 16 milioane euro, demonstrând acces la o gamă largă de instrumente financiare.

IMPACT are un portofoliu de peste 3.800 de unități livrate, pe terenuri ce însumează peste 42 ha. Niciun alt dezvoltator din România nu are în portofoliu terenuri de asemenea dimensiuni.



IMPACT 2019



Informații cu privire la filiale

Principalele filiale ale Emitentului la data acestui Prospect sunt:

Nume	Țara de înființare	Procentul participației	Domeniul de activitate
Clearline Development and Management S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
Spatzioo Management S.R.L. (fosta Actual Invest House S.R.L.)	România	100%	Administrare imobile
Bergamot Development Phase II S.R.L.	România	99%	Dezvoltare imobiliară
Bergamot Development S.R.L.	România	99,99%	Dezvoltare imobiliară
Impact Finance S.R.L.	România	99%	Intermediere financiară
Greenfield Copou Residence S.R.L.	România	99%	Dezvoltare imobiliară
Greenfield Copou Residence Phase II S.R.L.	România	99%	Dezvoltare imobiliară
Aria Verdi Development S.R.L. (fosta Greenwise)	România	99%	Dezvoltare imobiliară
Greenfield Property Management S.R.L.	România	100%	Dezvoltare imobiliară
R.C.T.I. Company S.R.L.	România	51,01%	Construcție imobiliară
Impact Alliance Architecture S.R.L.	România	51%	Servicii arhitectura și proiectare



PARTEA A 4-A DESCRIEREA ACTIVITĂȚII

Investitorii ar trebui să citească această Parte a 4-a împreună cu informația mai detaliată inclusă în acest Prospect, inclusiv informația de natură financiară.

PREZENTARE GENERALĂ

Emitentul este una din primele societăți active în domeniul dezvoltării imobiliare din România, având ca principal domeniu de activitate dezvoltarea (promovarea) imobiliară, menținându-și de-a lungul timpului o poziție semnificativă pe piața imobiliară din România.

Activitatea Emitentului a început să fie centrată pe ideea de „ansamblu rezidențial” începând cu anul 1995, Emitentul fiind cel care a introdus acest concept în România. Acest tip de proiect a fost plasat în centrul intereselor de afaceri al Emitentului mai ales începând cu luna aprilie 2013, odată cu o serie de modificări intervenite la nivelul managementului, când a fost adoptată o politică de stabilizare, redresare și relansare.

La data acestui Prospect, Emitentul este implicat în dezvoltări rezidențiale situate în trei mari orașe din țară (București, Constanța și Iași), fiecare proiect având dimensiuni diferite și aflându-se în stadii diferite de finalizare. În prezent, Emitentul dezvoltă 6 (șase) proiecte: GREENFIELD Băneasa Residence (Faze noi), GREENFIELD West, LUXURIA Residence (București), BOREAL Plus (Constanța) (Faze noi), GREENFIELD Copou (Iași) și Aria Verdi (București). De asemenea, strategia Emitentului este de a-și extinde prezența la nivel național în orașe mari precum Timișoara, Cluj, Brașov și de a căuta în mod activ terenuri care să fie potrivite pentru dezvoltarea comunităților sustenabile.

Până în 2027 Emitentul previzionează să construiască proiecte rezidențiale care totalizează 1 milion mp cu o valoare de piață estimată la peste 1,5 mld. Euro. Noile proiecte vor fi dezvoltate pe suprafețe mari de teren, în locații unice și remarcabile, cu vecinătăți verzi, construite la standarde Nzeb și BREEAM Excellent, folosind principii sustenabile și tehnologii durabile, respectiv utilizând surse alternative de energie, soluții „smart city”, soluții de mobilitate electrică.

Emitentul oferă în principal următoarele tipuri de produse și servicii:

- Construcția și vânzarea de locuințe;

La 31 decembrie 2022 existau în stoc un număr de 417 locuințe (apartamente și case) complet finalizate, având o suprafață construită desfășurată de 35.682 mp și o valoare de piață de 300 milioane lei. Valoarea brută de dezvoltare (GDV) la 31 decembrie 2022 a apartamentelor în curs de execuție este de 466 mil. lei.

La data de 30 septembrie 2023, compania IMPACT a anunțat pre-vânzarea și rezervarea a 381 unități imobiliare în proiectele GREENFIELD Băneasa, LUXURIA Residence, GREENFIELD Copou și Boreal Plus, sumând o valoare totală de aproximativ 46.2 mil. EUR. Se așteaptă ca aceste angajamente să se concretizeze în vânzări efective odată cu finalizarea și livrarea apartamentelor. Proiectul de vânzări GREENFIELD Băneasa înregistrează un procentaj de vânzări de 98%, în timp ce LUXURIA Residence, distins cu certificarea BREEAM Excellent, are 83% dintre apartamentele sale deja contractate.

În ceea ce privește portofoliul de terenuri, acesta cuprindea la 31 decembrie 2022, o suprafață de aproximativ 85,9 ha (din care 71 ha cu potențial de dezvoltare) având o valoare de piață estimată de 833.2 milioane lei, terenuri destinate dezvoltării de noi proiecte, infrastructurilor aferente și vânzării.

Conform estimărilor Emitentului de la data Prospectului, proiectele în dezvoltare cumulează un număr de 6 (șase) ansambluri rezidențiale, care includ și spații comerciale, cu un număr de 10.401 de unități, estimând un număr de peste 26.000 de rezidenți pe o suprafață construită desfășurată de 1 milion de mp, echivalentul unui GDV a proiectelor de 1,5 miliarde de euro pentru perioada 2024-2029.

În anul 2022, Emitentul a înregistrat venituri din vânzări de proprietăți rezidențiale în valoare de 220 mil. lei (cu 82 mil. lei mai mult decât în anul 2021), reprezentând 275 de locuințe vândute (183 în 2021), la care se adaugă prevânzări de 450 de locuințe cu o valoare totală de 235 mil. lei, ce se vor transforma în venituri în perioada următoare. La 31 decembrie 2022 EPRA Net Reinstatement Value (NRV) era în valoare de 1.219 mil. lei, în timp ce valoarea totală a activelor ajustate în conformitate cu standardele EPRA era

de 1.695 mil. lei.

- **Închirierea spațiilor comerciale**

La 31 decembrie 2022, Emitentul deținea un număr de 14.001 mp (suprafața închiriabilă) destinați spațiilor comerciale în cadrul GREENFIELD Plaza. Ulterior ajungerii la maturitate a proiectului (i.e., încheierii contractelor de închiriere aferente spațiilor comerciale și ajungerii acestora la termen, dovedind astfel viabilitatea comercială a proiectului), Emitentul va avea în vedere identificarea unui investitor pentru vânzarea GREENFIELD Plaza.

- **Închirierea de imobile și vânzarea locuințelor închiriate**

Activitatea de închiriere a apartamentelor nu a mai constituit o prioritate pentru Grup în ultimii ani. Așa cum sunt reflectate în contul de profit și pierdere, veniturile nete din chirii se referă la apartamente și mici spații comerciale închiriate, precum și venituri din administrare și refacturarea utilităților. Cu toate acestea, în anul 2022 se poate observa o creștere semnificativă a veniturilor nete din chirii la nivel de Grup, acestea ajungând la 1.860 mii lei.

Odată închiriate, Emitentul are în vedere vânzarea locuințelor respective către persoane sau entități care desfășoară activitatea de închiriere locuințe (fiind preluate astfel contractele de închiriere în derulare).

STRATEGIA

Strategia de afaceri a Emitentului implică următoarele direcții strategice:

Dezvoltarea de comunități sustenabile

Emitentul își dorește să devină un lider în practici sustenabile prin următoarele tipuri de practici:

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

Expansiune geografică și diversificare a portofoliului

Emitentul intenționează să continue în perioada următoare procesul de expansiune geografică în marile orașe regionale, prin achiziția de terenuri pentru proiectele planificate, precum și identificarea de terenuri noi pentru dezvoltări viitoare, astfel încât să se asigure înlocuirea terenurilor dezvoltate.

Principiile folosite pentru proiectele Grupului din categoria accesibile/segment mediu sunt:

- locație atractivă în orașe mari, lângă zone verzi din oraș sau în apropiere;
- suprafețe de teren mari, de 10 – 50 ha în orașe cu creștere semnificativă a cererii de locuințe și concentrare mare de angajatori;
- calitate ridicată a construcțiilor certificare Nzeb & BREEAM Excellent, folosirea de soluții sustenabile cum ar fi surse de energie regenerabile, surse de energie cu emisii reduse, mobilitate (folosind vehicule electrice și mijloace alternative de deplasare), spații verzi generoase, parcuri și locuri de joacă;
- centre comunitare amplasate în cadrul proiectului care promovează viața socială, care pot include: școli și grădinițe, locuri de joacă, facilități sportive și în aer liber, departamente de poliție și pompieri, clinici medicale și farmacii, lăcașe de cult.

Principiile folosite pentru proiectele Grupului din categoria compact urban sunt:

- Locație atractivă în orașele mari, permițând dezvoltări urbane generoase;
- Suprafețe ale loturilor de 3 – 5 ha fiecare;

- Calitate ridicată a construcțiilor conform standardului nZEB, și certificate BREEAM Excellent;
- Folosirea de soluții sustenabile, cum ar fi surse de energie regenerabilă, surse de energie cu emisii reduse, asigurarea unui grad de mobilitate ridicat rezidenților din ansamblurile rezidențiale (folosind mijloace electrice de deplasare), spații verzi generoase, parcuri și locuri de joacă.

Activitatea și viziunea Emitentului sunt guvernate și de următoarele orientări:

- investiția în terenuri de înaltă calitate, dezvoltarea unor proiecte imobiliare atent selecționate pentru diminuarea riscurilor cu privire la autorizarea și situația juridică a acestora, cu potențial de comercializare în condiții de profitabilitate bună;
- managementul activ al proiectelor rezidențiale din portofoliul Emitentului se concentrează pe:
 - dezvoltarea de comunități;
 - îmbunătățirea competitivității produselor Emitentului prin dezvoltarea unor concepte de apartamente adaptate cerințelor pieței rezidențiale, la un raport calitate/preț foarte bun;
 - ajustarea prețurilor locuințelor existente în portofoliu, pentru a răspunde cât mai bine nevoilor pieței și pentru maximizarea marginii brute înregistrate de Emitent;
 - angajarea unor credite, cu țintirea unui grad de îndatorare (calculat ca total datorii financiare/total active) în jurul valorii de 40%;
 - accelerarea ciclurilor de producție și standardizarea produselor, astfel încât oferta Emitentului să se muleze pe cererea pieței, în vederea atingerii obiectivelor de vânzări și profitabilitate;
 - diminuarea riscului de execuție prin dimensionarea prudentă a proiectelor și caracteristicilor acestora, controlul costurilor și graficului de execuție, supraveghere constantă pentru evitarea defectelor de proiectare și construcție;

investirea în proprietăți atractive, situate în zone strategice, propice pentru dezvoltarea de ansambluri rezidențiale.

Inovație și integrare pe verticală

Emitentul urmărește integrarea pe verticală a unor companii (e.g., companii de construcții, firme de arhitectură) pentru eficientizarea activităților Grupului, îmbunătățirea calității și controlului asupra producției (calendar și costuri) și optimizarea procesului de dezvoltare a proiectelor sale.

În acest sens, Emitentul a lansat deja SPATZIOO, compania de administrare & întreținere și mentenanță a proprietății, care sprijină închirierea și gestionarea unităților finalizate la nivelul Grupului.

De asemenea, Emitentul a lansat serviciile IMPACT Finance către clienți, în calitate de broker de finanțare, pentru a satisface nevoile clienților de a obține credite bancare.

Ca parte din strategia sa de inovație, Emitentul cercetează și dezvoltă soluții inovatoare în construcția cu elemente prefabricate, pentru clădirile standardizate, pentru a obține dezvoltare mai rapidă și economii de volum. Standardizarea a rezultat într-un set optimizat de clădiri care au încorporate elemente prefabricate cum ar fi băi, scări, goluri pentru lift și altele.

FINANȚARE DIN SURSE DIVERSIFICATE

1. Finanțare din surse proprii:

- utilizarea rezultatului reportat și a disponibilităților de numerar rezultate din vânzarea stocurilor de unități locative;
- emisiune de acțiuni pe piața primară;

2. Finanțare din surse împrumutate:

- credite furnizori;
- credite bancare pe termen lung și scurt;
- emisiune de obligațiuni;

- leasing financiar și operațional;
- sale and lease back a mijloacelor fixe proprii.

AVANTAJE COMPETITIVE PE PIATA DE PROFIL

Portofoliu extins

Emitentul deține un portofoliu extins de terenuri (*landbank*) și stocuri de unități locative (evidențiate ca stocuri sau investiții imobiliare). În ceea ce privește portofoliul de terenuri, acesta cuprindea la 30 septembrie 2023 aproximativ 86,2 ha de teren, din care 71 ha cu valoare brută de dezvoltare estimată la 1,5 miliarde de euro.

Experiență dovedită de-a lungul timpului

Experiența Emitentului este susținută în principal de longevitatea sa pe piață. Activ încă din anul 1991 pe piața imobiliară din România, în calitate de prima societate activă în domeniul imobiliar din România, Emitentul a fost, de asemenea, prima societate imobiliară listată la Bursa de Valori București, în anul 1995.

Toți acești ani de funcționare, mulți dintre ei extrem pe tumultuoși având în vedere fluctuațiile înregistrate pe piața imobiliară din România și implicit, criza financiară, au contribuit la dezvoltarea unei poziții puternice pe piață a Emitentului, care a acționat mereu pentru a se adapta nevoilor clienților și a face față situațiilor dificile de pe piață.

Mai mult, numărul mare de proiecte dezvoltate în acești ani reprezintă un alt indice al experienței Emitentului. Astfel, Emitentul este una dintre societățile imobiliare care a dezvoltat și dezvoltă proiecte rezidențiale desfășurate la nivel național, 19 proiecte rezidențiale (finalizate și, respectiv, în curs de dezvoltare) în 5 orașe din România, reprezentând peste 50% din PIB și adresând cea mai mare parte din suprafața României.

Există trei concepte de locuință dezvoltate de Emitent, testate și recunoscute pe piața rezidențială – GREENFIELD și BOREAL adresate segmentului mediu/accesibil de piață, LUXURIA, adresat segmentului mediu/superior și ARIA, adresat segmentului superior. Emitentul are de asemenea capacitatea și experiența de identificare și valorizare a oportunităților din piață, inclusiv pe segmentul de închiriere al pieței rezidențiale.

ESG

Unul dintre obiectivele Emitentului este acela de a avea o contribuție pozitivă asupra mediului și a societății, în timp ce creează valoare atât pentru companie cât și pentru clienți. Până la acest moment, proiectele dezvoltate de Emitent ce au primit certificări verzi au o valoare de piață de 100 milioane de euro, în timp ce strategia pentru 2022-2027 a Grupului include proiecte cu o valoare de piață de peste 1,3 miliarde de euro, din care cel puțin 80-90% se intenționează a fi proiecte certificate verde.

Certificări BREEAM Excellent: având LUXURIA Residence ca referință, Emitentul a început planificarea următoarelor dezvoltări din gama GREENFIELD și ARIA, cu obiectivul de a obține certificarea BREEAM Excellent. BREEAM este cel mai apreciat sistem internațional care oferă certificarea evaluării performanței durabilității proiectelor de infrastructură, a clădirilor individuale și a comunităților. Certificarea BREEAM înseamnă o îmbunătățire a bunăstării rezidenților din clădirile certificate, contribuind în același timp la protejarea resurselor naturale. Eficiența clădirilor înseamnă sustenabilitate, soluții ecologice, calitatea construcției, eficiența a consumului și implicit, o reducere semnificativă a costurilor.

Un aspect important al procesului de certificare BREEAM este integrarea principiilor de sustenabilitate, printre altele, pentru a avea un control mai mare asupra costurilor prin adoptarea unor abordări analitice asupra costului ciclului de viață, pentru a îmbunătăți standardele interne și externe prin evaluarea performanței construcției, pentru a gestiona riscul și reputația și, nu în ultimul rând, pentru a construi un sistem de aprovizionare sustenabil ce va aduce beneficii generațiilor viitoare.

În privința politicilor de sustenabilitate impuse de certificarea BREEAM, acestea vizează un sistem de procurare a mijloacelor de dezvoltare sustenabil, prin analizarea anumitor categorii ale componentelor

lanțului de aprovizionare, printre care producătorii și distribuitorii de materiale de construcție, utilizarea materialelor toxice sau periculoase, utilizarea materialelor cu impact redus asupra mediului.

De asemenea, se urmărește procurarea de materiale, lucrări și servicii ce cuprind materiale din surse responsabile și etice și implică reutilizarea materialelor/utilizarea materialelor cu un grad de reciclare ridicat, minimizarea deșeurilor și încurajarea reciclării.

Pentru a se respecta standardele certificării BREEAM, Emitentul se ghidează în activitatea sa imobiliară după următoarele elemente:

- proiectarea arhitecturală să aibă ca finalitate sporirea bunăstării rezidenților;
- terasele și fațadele green să ofere și izolație suplimentară clădirii, pe lângă avantajele estetice intrinseci;
- încă din faza de proiectare, să fie folosite sustenabilitatea strategică și soluțiile integrate de design inteligent;
- să fie utilizate materiale durabile, cu un profil calitativ bun;
- lumina naturală să reprezinte un element-cheie în determinarea orientării optime a clădirilor și proiectarea ferestrelor și teraselor.

Aceste standarde nu sunt aplicabile doar la momentul dezvoltării proiectului imobiliar, ci pe toată durata funcționării acestuia. Așadar, Emitentul urmărește implementarea unor soluții sustenabile pe termen lung, monitorizându-și permanent clădirile și orientându-se spre certificarea noilor sale dezvoltări și recertificarea celor actuale. Certificarea BREEAM implică un proces continuu de revizuire și analiză în timp util de către consilierii autorizați independenți a nivelului la care standardul este respectat.

Clădiri nZeb: standardul Nzeb se va aplica tuturor clădirilor noi dezvoltate în baza autorizațiilor de construcție emise după 1 ianuarie 2021. Clădirea nZEB înseamnă o clădire cu o performanță energetică ridicată, adică o clădire care utilizează o cantitate mică de combustibili fosili și o cantitate mare de energie regenerabilă. Emitentul este o companie aliniată la standardele de afaceri internaționale și se axează pe a fi un exemplu pe piața românească prin practicile sale durabile și construcția VERDE.

Astfel, proiectele imobiliare pe care Emitentul le implementează respectă următoarele specificații: (i) minim 30% din energia utilizată provine dintr-o sursă regenerabilă; (ii) izolația clădirii este realizată cu materiale de calitate superioară, ce nu permit transferul termic, (iii) sursele de energie sunt utilizate în mod inteligent, (iv) sunt implementate soluții tehnice novatoare și inteligente, care determină reducerea utilizării combustibililor fosili, (v) fiecare element dintre cele ale unui proiect imobiliar urmărește atât să protejeze mediul înconjurător, cât și să conducă la reducerea costurilor de consum.

Surse de energie regenerabilă: în proiectele sale imobiliare, Emitentul acordă o atenție sporită includerii surselor de energie regenerabilă în proiectarea arhitecturală.

Dintre toate acestea, energia geotermală reprezintă un avantaj-cheie al Emitentului. Energia geotermală este o sursă de energie curată care provine din subsol și este utilizată pentru încălzirea și răcirea locuințelor. Este accesibilă permanent și este una dintre cele mai de încredere surse de energie, având o amprentă de carbon extrem de redusă.

Beneficiind de caracteristicile unice ale zonei nordice a Bucureștiului (temperaturile înalte aflându-se la adâncimi relativ reduse), unul dintre principalele avantaje ale sistemelor utilizate de Emitent este utilizarea energiei geotermale utilizând atât foraje adânci, cât și pompe geotermale obișnuite. Acest sistem va fi utilizat pentru noile blocuri de apartamente din Greenfield Băneasa. Pentru a aduce apa la temperatura necesară, fiecare bloc va avea un cazan cu condensare mai mic.

Pompele de căldură geotermale extrag căldura din subteran în timpul iernii, oferind-o locuințelor. Instalațiile geotermale adânci aduc apa la 40-60° Celsius, care poate fi utilizată eficient de comunitate pentru încălzire, dar poate fi utilizată și ca electricitate, produsă prin intermediul centralelor cu cogenerare.

O altă sursă de energie regenerabilă preferată de Emitent în activitatea de proiectare este energia fotovoltaică. Panourile fotovoltaice captează lumina soarelui și o transformă în electricitate. Sunt folosite

panouri fotovoltaice montate pe terasele blocurilor, care vor asigura consumul de energie pentru zonele comune și consumul pompelor.

Sistemele fotovoltaice vor fi utilizate pentru toate fazele următoare de dezvoltare: Greenfield Băneasa București, Greenfield Copou Iași, Boreal Plus Constanța, iar cele mai mari avantaje ale acestora sunt consumul și costurile reduse.

Reducerea emisiilor de CO2: motivat de cea mai mare provocare din secolul XXI, schimbarea climatică, susținut prin parteneriate strategice cu lideri mondiali în proiectele de energie ecologică, precum Veolia, Emitentul se străduiește să aducă un nou standard de eficiență în construcții, în proiecte imobiliare de scară largă, în România.

Mobilitatea electrică: Emitentul sprijină comunitățile să folosească vehicule electrice, prin urmare, dorește să implementeze cât mai multe stații de încărcare EV, atât în interiorul proiectelor sale rezidențiale, cât și comerciale, sprijinind dezvoltarea generală a infrastructurii stațiilor electrice din România.

Emitentul a încheiat un parteneriat cu MOON Power, un furnizor de sisteme de încărcare pentru autovehicule electrice, facilitând accesul clienților săi la un mod simplu de a-și încărca vehiculul, în zone comerciale sau acasă, prin intermediul stațiilor de încărcare rapidă plasate în zone accesibile.

De asemenea, Emitentul a încheiat, pe de o parte, un parteneriat cu E-mobility Rentals, furnizor de vehicule electrice și soluții de mobilitate durabilă, iar pe de altă parte, un parteneriat cu furnizorul de soluții de micromobilitate Lime, toate aceste parteneriate facilitând deplasarea rezidenților în interiorul ansamblului rezidențial Greenfield Băneasa și contribuind astfel la reducerea nivelului de poluare.

Certificări ISO: servicii de calitate, garantate de cele mai competente certificări în domeniu: ISO 9001 (management al calitatii), ISO 14001 (management al mediului) și ISO 45001 (managementul sănătății și siguranței în muncă).

CertIFICATELE obținute garantează o largă acceptare internațională și o deschidere către piețele internaționale demonstrând în același timp capabilitatea Emitentului de a furniza produse la cel mai înalt standard de calitate, de a înțelege impactul pe care activitatea desfășurată o are asupra mediului înconjurător și de a asigura sănătatea și securitatea angajaților săi.

Grupul se concentrează pe alinierea la procesul global de sustenabilitate, inclusiv gestionarea riscurilor de mediu, sociale și de guvernanta – ESG. Sustenabilitatea stă la baza politicii operaționale a Grupului iar proiectele sale emblematică sunt o dovadă a acesteia.

Grupul s-a angajat să susțină cele 17 Obiective de Dezvoltare Sustenabilă așa cum sunt ele definite de Națiunile Unite pentru perioada 2015-2030, precum și în Acordul de la Paris 2012 în cadrul convenției-cadru a Națiunilor Unite privind schimbările climatice.

Grupul integrează continuu aceste obiective în strategia sa de afaceri, recunoscând astfel că menținerea atât a unor standarde de mediu, cât și a unor standarde sociale ridicate conduce la scăderea costurilor și creșterea valorii, atât pentru Grup, cât și pentru toate părțile interesate.

În dezvoltarea proiectelor sale, Grupul ia în considerare următorii piloni în ceea ce privește sustenabilitatea:

- clădiri verzi,
- alimentarea cu apă și gestiunea apelor uzate,
- energie regenerabilă,
- transport verde,

urmând ca modul de îndeplinire a cadrului asumat de dezvoltare durabilă să fie analizat/monitorizat/certificat de către terțe părți.

În acest scop Emitentul a întocmit în februarie 2021 *Cadrul privind Obligațiunile Verzi*, actualizat ulterior și disponibil la: <https://www.impactsa.ro/pictures/documents/3088-ImpactDeveloper&ContractorGreenBondsFramework-November2021.pdf> în scopul stabilirii unor criterii



pentru finanțarea/refinanțarea de Proiecte Verzi (așa cum acestea sunt identificate în respectivul document), Emitentul s-a angajat să îmbunătățească continuu *Cadrul privind Obligațiunile Verzi* pentru a reflecta cele mai bune practici.

În noiembrie 2021, IMPACT a angajat SUSTAINALYTICS pentru revizuirea cadrului IMPACT Green Bond privind obligațiunile verzi și să ofere o a doua opinie cu privire la acreditările de mediu ale cadrului și alinierea acestuia la Principiile Obligațiunilor Verzi 2021 (GBP), rezultatele raportului fiind pozitive.

De asemenea, Emitentul este atent și la componenta de guvernare corporativă ce determină alinierea la obiectivele ESG. Astfel, Emitentul a fost evaluat de către Asociația Română pentru Relația cu Investitorii (ARIR) pentru a se determina scorul obținut din prisma metodologiei Vektor. Vektor reprezintă un set de criterii menite să măsoare gradul de comunicare pe care o societate listată o are cu investitorii săi, printre criterii numărându-se numărul de conferințe dedicate rezultatelor financiare și accesul la acestea, raportarea non-financiară, prezentarea conducerii și a diferitelor politici ale societății, precum și alte instrumente relevante. Începând cu prima evaluare Vektor, din 2019, Emitentul a înregistrat un trend ascendent în rezultatele obținute, culminând cu obținerea Vektor 10 (din 10 puncte disponibile) consecutiv pentru anii 2021 și 2022.

Soluții complete pentru clienți

Calitatea, siguranța, stilul de viață, inovația și raportul valoare/preț sunt motoarele principale ale activității Emitentului. Locațiile reprezintă, de asemenea, un alt avantaj competitiv, Emitentul concentrându-se să le ofere clienților săi locații premium.

Emitentul nu se comportă pe piață ca un simplu dezvoltator imobiliar, ci ca un furnizor de servicii de profil complexe. Spre exemplu, în cadrul Proiectului GREENFIELD, Emitentul le oferă clienților variate oportunități de a apela la servicii cu valoare adăugată, cum ar fi, printre altele, dezvoltarea unei infrastructuri de cea mai bună calitate, suport în obținerea de finanțare pentru achiziția de locuințe și suport pentru mobilarea locuinței.

Mai mult, conceptul de ansamblu rezidențial promovat de Emitent are în vedere asigurarea tuturor nevoilor care pot exista într-o comunitate ca cele create de Emitent, astfel încât aceste nevoi sunt urmărite activ în planul său de acțiune.

În acest sens, în anul 2020 Emitentul a demarat Proiectul GREENFIELD PLAZA BĂNEASA un centru comunitar dedicat comunității din cartierul Greenfield, ce include un centru SPA, terenuri de fotbal, tenis și piscine, școală și grădiniță, supermarket, restaurant, un spațiu pentru evenimente, cât și un nou sediu administrativ al Emitentului, care măsoară 1.200 mp. Între timp, proiectul a fost finalizat în decembrie 2022 și este funcțional, oferind noi servicii rezidenților din GREENFIELD BĂNEASA.

Acces la surse diversificate de capital

Fiind o societate listată pe piața reglementată a Bursei de Valori București încă din anul 1996, Emitentul are la dispoziție o paletă mai largă de resurse în scopul finanțării proiectelor sale.

Emitentul a profitat de această poziție și de avantajele oferite de piața de capital, în scopul obținerii de acces la capital.

(i) Atragere de capital

Emitentul beneficiază de posibilitatea atragerii de capital prin oferirea spre subscriere pe Bursa de Valori București a acțiunilor sale.

Emitentul s-a listat pe Bursa de Valori București în anul 1996, emițând un număr de 142.646 de acțiuni, fiind printre primele societăți listate pentru tranzacționare și totodată primul reprezentant al sectorului de dezvoltare imobiliară și construcții ce a intrat pe piața de capitaluri.

În perioada 1997 – 2002, Emitentul a atras de pe piața de capital finanțări în valoare de circa 5 milioane de euro, înregistrând o creștere substanțială a finanțărilor în perioada 2003 – 2008, în valoare de aproximativ 53 milioane de euro.

Astfel, în iunie 2014, Emitentul și-a majorat capitalul social de la 197,8 milioane de acțiuni la 277,8 milioane de acțiuni, printr-o ofertă de vânzare a unui număr de 80.000.000 de acțiuni nominative, la o

valoare de 80.000.000 lei. De asemenea, în ianuarie 2022, Emitentul a încheiat o primă etapă din majorarea de capital social aprobată prin AGEA din august 2021, suma atrasă prin plasament privat fiind de 84,2 milioane lei, numărul acțiunilor emise crescând la 1.659.231.295, de la 1.575.000.000.

În data de 30 iunie 2022, capitalul social al Emitentului a fost majorat cu suma de 165.923.129,50 lei, prin încorporarea parțială a rezultatului reportat nerepartizat în exercițiile financiare precedente. Majorarea capitalului a fost realizat prin emiterea unui număr de 663.692.518 acțiuni noi. Fiecărui acționar înregistrat în Registrul Acționarilor Societății la data de înregistrare 21.07.2022 i s-au alocat 2 (două) acțiuni gratuite la 5 (cinci) acțiuni deținute. În urma majorării capitalului social, valoarea totală reprezintă 580.730.953,25 lei, fiind împărțit în 2.322.923.813 acțiuni, fiecare având o valoare nominală de 0,25 lei. În data de 19 august 2022 s-a încheiat etapa de subscriere în plasament privat aprobat prin decizia Consiliului de Administrație din 17 august 2022. În cadrul acestuia au fost subscrise 42.756.138 acțiuni.

De asemenea, vizibilitatea și notorietatea Emitentului la nivel național sunt mai crescute în rândul partenerilor de afaceri și clienților, beneficiind de publicitatea aferentă listării, de atenția acordată de investitori și de analiști, precum și de un plus de încredere din partea clienților și partenerilor de afaceri și de posibilitatea de atragere de noi parteneri datorită transparenței sporite a societății.

(ii) Obligațiuni

Pe lângă finanțările obținute prin intermediul atragerii de capital, Emitentul a atras în ultimii 20 de ani 40 milioane euro prin emisiuni de obligațiuni listate pe Bursa de Valori București, după cum urmează:

- 2003: Emitentul a realizat prima emisiune de obligațiuni corporative din România, listându-se la Bursa de Valori București și atrăgând prin aceasta o investiție de 10 milioane de dolari;
- 2017: Emitentul lansează spre tranzacționare primele obligațiuni denominate în euro listate la Bursa de Valori București, obținând o finanțare de peste 12 milioane de euro, destinată investiției în proiectul imobiliar Luxuria Domenii Residences;
- 2017: Emitentul a atras fonduri în valoare de 12 milioane de euro, realizând primul plasament privat din România, prin oferirea spre subscriere a 120 de obligațiuni la purtător de seria A, cu o valoare nominală individuală de 100.000 euro, ce au fost subscrise de două fonduri de investiții administrate de Credit Value Investments (CVI);
- 2021: Emitentul a obținut o finanțare în valoare de 6,58 milioane de euro, prin listarea pe Bursa de Valori București a unui număr de 13.163 de obligațiuni denominate în euro, cu o valoare nominală individuală de 500 de euro, ce a fost folosită pentru finanțarea proiectelor rezidențiale lansate în cursul anilor 2021 și 2022; și
- 2023: Emitentul a atras fonduri în valoare de 8 milioane de euro, prin oferta spre subscriere a 80 de obligațiuni la purtător, cu o valoare nominală individuală de 100.000 euro, ce au fost subscrise de mai multe fonduri de investiții administrate de CVI.

Echipă de management și angajați experimentați și cu o calificare înaltă

Membrii consiliului de administrație și conducerea executivă ai Emitentului se bucură de experiență și de experiența necesare pentru a susține și a asigura dezvoltarea mai departe a proiectelor Emitentului.

Membrii Consiliului de Administrație au fost realesi/ aleși în aprilie 2021, cu mandate de 4 ani:

- Iuliana Mihaela Urdă, membru și președinte al consiliului de administrație din aprilie 2013
- Intrepid GEM S.R.L., prin reprezentant permanent Petru Văduva, membru al consiliului de administrație din aprilie 2019
- Daniel Pande, membru al consiliului de administrație din aprilie 2017
- Ruxandra-Alina Scarlat, membru al consiliului de administrație din aprilie 2017
- Sorin Apostol, membru al consiliului de administrație din aprilie 2021

Conducerea executivă a Emitentului este asigurată de Constantin Sebeșanu (Director General), Sorin Apostol (Director Executiv) și Claudiu Bistriceanu (Director Financiar).



A se vedea Partea a 10-a (*Organele de administrare, conducere și supraveghere și conducerea superioară și funcționarea acestora*) din prezentul Prospect pentru mai multe detalii privind calificările și experiența profesională a persoanelor din consiliul de administrație și conducerea executivă ai Emitentului.

ACTIVITĂȚI PRINCIPALE

Activitatea de dezvoltare imobiliară

Activitatea de construire de imobile este concentrată în perioada următoare, inter alia, pe următoarele proiecte:

Proiect	Faza	Oraș	GBA(mp)	GDV (mln. Eur)	Valoare teren ¹ (mln. Eur)	Cost (mln. Eur) ²	Comisioane vânzare (mln. Eur)	Suprafață teren (mp)	Nr. Unit.	Preț mediu /unitate (€)	Preț Eur/ mp) ³
Proiecte în curs de dezvoltare											
Greenfield Băneasa Residence	Faza 4	București	106.000	163	12	90	4	57.129	1.167	121.769	1.546
Proiecte viitoare											
Boreal Plus	Faze 2-3	Constanta	44.730	52	6	36	1	25.118	464	103.723	1.326
Greenfield Copou Residence	Faze 1-2	Iași	98.988	168	12	98	6	50.263	1.062	131.545	1.741
Greenfield West Residence	Faze 1-8	București	382.750	494	32	285	22	258.887	4.073	133.209	1.678
Aria Verdi	Faze 1-3	București	114.239	400	36	236	14	25.425	839	375.135	3.350
Greenfield Băneasa Residence	Faza 5	București	53.662	90	10	56	3	32.273	598	149.778	1.918
Greenfield Băneasa Residence	Faza 6	București	200.277	303	35	210	13	136.186	2.198	155.421	1.945
Total proiecte viitoare			894.647	1.507	130	921	60	528.153	9.234	159.877	1.952
Total proiecte			1.000.647	1.670	142	1.011	64	585.282	10.401	155.602	1.908

¹ Conform ultimelor rapoarte de evaluare, cu excepția terenurilor pe care sunt în desfășurare proiecte curente, care au fost prezentate la cost istoric

² Costul estimat al proiectului / GBA

³ Prețul mediu de vânzare estimat pe/ suprafața vandabilă estimată atât pentru rezidențial cât și pentru nerezidențial



Descrierea proiectelor dezvoltate sau în curs de dezvoltare

GREENFIELD Băneasa – București



GREENFIELD Băneasa este un proiect rezidențial de mari dimensiuni cu peste 7.000 de locuințe și peste 17.000 de locuitori la finalizarea lui în anul 2031, situat în Sectorul 1 al Capitalei, construit sustenabil pentru un viitor urban mai bun. Proiectul se află în a patra fază de dezvoltare din cele șase planificate. Din 2007, anul de start al lucrărilor pentru prima fază de dezvoltare, până în prezent, GREENFIELD Băneasa a cunoscut o dezvoltare sustenabilă, aducând comunității infrastructură nouă și noi facilități: două parcuri private, numeroase spații verzi, locuri de joacă, magazine de proximitate, campusul Avenor cu grădiniță, școală și liceu, centrul comercial GREENFIELD Plaza și centrul sportiv Wellness Club by Greenfield, transport public. Pe măsură ce proiectul avansează și se apropie de maturitate, se adaugă alte noi facilități precum școală și grădiniță de stat, biserică, clinică medicală, creșă, infrastructură și noi căi de acces.

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





Indicatori principali		Detalii
Suprafață teren	Peste 600.000 m ²	Situat în zona de nord a Capitalei, în Sectorul 1, încadrat pe două laturi de Pădurea Băneasa.
Apartamente	Peste 7.000 unități	Studio-uri și apartamente cu 2, 3 sau 4 camere. Au fost finalizate 2.686 de locuințe (la 30 septembrie 2023). Peste 6.500 de oameni locuiesc deja în GREENFIELD Băneasa. Toate unitățile disponibile la vânzare beneficiază de finisaje și dotări moderne, cu prețuri între 99.000 euro și 333.000 euro+TVA.
Dezvoltare	2007 – 2031	Peste 240.000 mp deja construiți și 360.000 mp planificați pentru clădiri rezidențiale. Proiectul folosește materiale atent selectate și soluții tehnice de înaltă calitate și eficiență.
Valoarea proiectului	800 mil. euro	GREENFIELD Băneasa, una dintre cele mai mari și complexe dezvoltări rezidențiale din București, este noua referință în materie de facilități rezidențiale.
Faze de dezvoltare		Primele 3 faze inclusiv Panoramic au fost finalizate până în 2022. Următoarele faze vor fi dezvoltate până la finalul anului 2024.
Status actual proiect		2.686 locuințe finalizate – primele 3 faze inclusiv Panoramic, contractate în proporție de 98% la 30 septembrie 2023. Centrul comunitar GREENFIELD Plaza – finalizat, cu un grad de ocupare de 89%. 732 de apartamente din Faza 4 de dezvoltare sunt în curs de finalizare, diferența de 435 din totalul fazei de 1.167 de apartamente este în construcție. Autorizații în lucru pentru următoarele două faze.
Locație	Sectorul 1, București	Amplasat în sectorul 1, în Băneasa, probabil în cea mai frumoasă locație din zona de nord și înbrățișat de 900 hectare de pădure, GREENFIELD Băneasa oferă rezidenților o mulțime de facilități atât în interiorul ansamblului cât și în imediata vecinătate a acestuia. Locuitorii se bucură de toate avantajele unei locații retrase, unice,

		dar și de avantajele unei vieți urbane oferite de o capitală europeană.
Spații verzi	180.000 m ²	• Parcuri private • Alei de promenadă • Locuri de joacă pentru copii • Locuri de joacă pentru câței • Locuri de recreere
Spații comerciale	Peste 5.000 m ² construiți	Pentru a răspunde nevoilor unei comunități urbane mari, am inclus spații comerciale, la dispoziția tuturor rezidenților, aliniat la preferințele locuitorilor. 3.645 mp sunt în galeria comercială din GREENFIELD Plaza.
Locuri de parcare	Peste 8.000	• Supraterane exterioare, supraterane interioare și subterane • Rezidenții beneficiază de parcuri private de 12 m² • Pentru vizitatori există locuri de parcare rezervate
Educație	Peste 20.000 m ² construiți	• Campusul Avenor College cu grădiniță, școală și liceu există în cartier de peste 10 ani. • Școală și grădiniță de stat – s-a finalizat procesul de înscriere la licitația pentru construire, organizat de Primaria Sectorului 1 • Creșă – în viitor
Club sport și relaxare	Peste 9.000 m ² construiți	WELLNESS CLUB 8.731 mp în GREENFIELD Plaza • Bazin semiolimpic • Piscină interioară copii • Piscină exterioară • Sală de fitness • Sală pentru spinning • Sală de masaj • Squash • Saună umedă, saună infraroșu, saună uscată, dușuri emoționale • Cafenea, restaurant • Alte Facilități recreative în complex • Spații pentru fitness în aer liber • Teren de sport multifuncțional • Parcuri și alei de promenadă
Alte facilități pentru rezidenți	Existente	Terminal STB cu două linii de autobuz, una dintre ele fiind direct legată cu Terminalul Multimodal Străulești (Magistrala 4).
	Planificate	Biserică, clinică medicală.
Comunitate cu acces controlat		• Bariere la intrarea în fiecare cartier • Accesul se face pe bază de cartelă • Pază 24h/24h, 7 zile din 7
ESG	"Orașul de 15 minute"	Conceptul urbanistic „Orașul de 15 minute” se bazează pe nevoia de a avea toate facilitățile și serviciile de bază la 15 minute de mers pe jos sau cu bicicleta, față de locuință. GREENFIELD Băneasa este proiectat să răspundă cerințelor acestui trend urban, oferind rezidenților serviciile de care au nevoie în proximitate.
	Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și nZEB	• Clădirile din faza 4 de dezvoltare sunt construite urmărind criteriile de certificare verde, BREEAM Excellent; • Noile clădiri autorizate după anul 2021 vor avea un consum de energie aproape egal cu zero, respectând noul standard în construcția de locuințe, Nzeb, ce presupune un design sustenabil, tehnici de economisire a energiei și utilizarea de energie regenerabilă.



	Energie regenerabilă	• Panouri fotovoltaice • Panouri solare • Ape geotermale
	Mobilitate verde	• Stații de încărcare pentru mașini electrice • Rasteluri de biciclete • Soluții de micro-mobilitate ce includ biciclete, trotinete și scutere electrice
Premii		• 2021 – Greenfield Băneasa, desemnat Proiectul Rezidențial al Anului în cadrul SEE Property Forum • 2019 – Greenfield Băneasa "Best Smart Green Project" la Categoria Smart Real Estate and Residential, acordat în cadrul Smart City Industry Awards • 2016 – "The best residential compound that uses sustainable architecture and design" acordat la Gala Smart City Industry Awards



LUXURIA Residence – București



Situat în zona Expoziției, cel mai nou pol de dezvoltare al Bucureștiului, LUXURIA Residence oferă un mix între locuințe de calitate, facilități contemporane și mediu sustenabil, care promovează un stil de viață urban. Construit la standarde internaționale de calitate și sustenabilitate, ansamblul rezidențial este primul din România cu certificare BREEAM Excellent. Complexul îmbină armonios clădiri cu arhitectură modernă cu spații verzi ample și facilități complexe, pentru a asigura bunăstarea rezidenților. Acestea includ două parcuri cu mobilier urban, un loc de joacă pentru copii, grădini, acces securizat, supraveghere video, recepție disponibilă 24/7, parcare subterană, lounge pentru socializare și centru de fitness. Contractat în proporție de 83% la 30 septembrie 2023, Luxuria reunește prima comunitate urbană.



modernă din zona Expoziției.

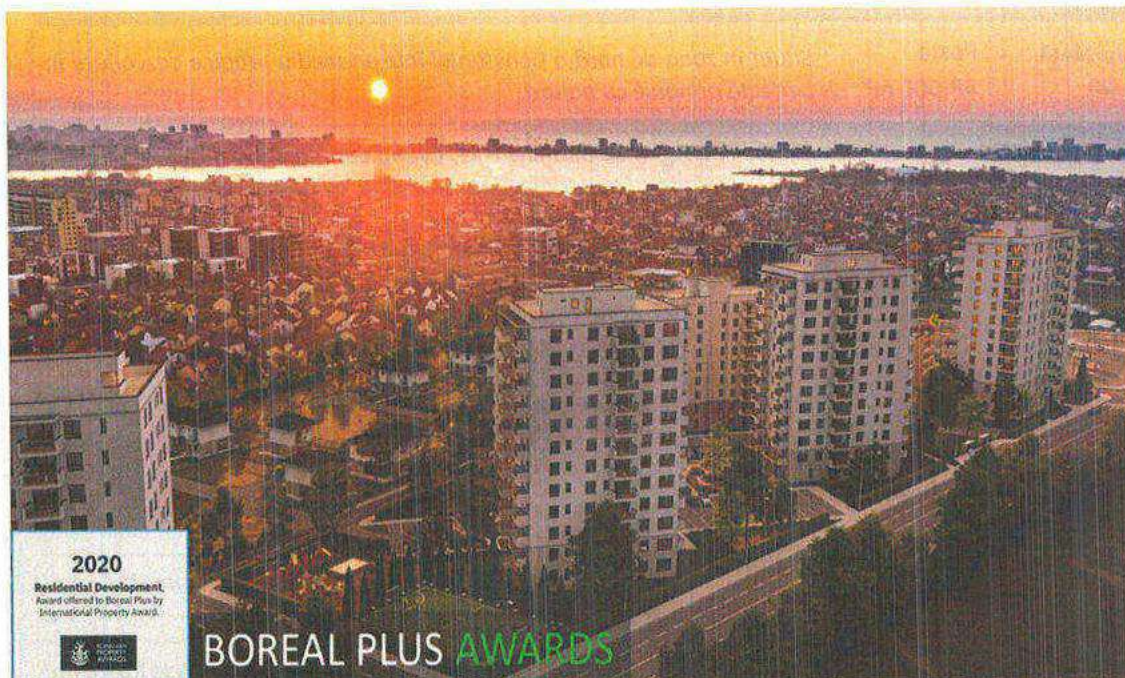
Indicatori principali		Detalii
Suprafață teren	22.500 m ²	Situat în Sectorul 1 al Capitalei, între Bulevardul Expoziției și Strada Aviator Popișteanu.
Apartamente	630 unități	Studio-uri, apartamente cu 2, 3 și 4 camere, duplex-uri. Toate unitățile beneficiază de finisaje și dotări premium, cu prețuri între 118.003 euro + TVA și 569.404 euro +TVA.
Dezvoltare	2018 – 2021	Toate clădirile sunt complet finalizate și deja locuite, ansamblul fiind vândut în proporție de 80%.
Valoarea proiectului	150 mil. euro	Primul ansamblu rezidențial din țară certificat BREEAM Excellent.
Faze de dezvoltare	III	Primele 2 faze au fost finalizate în 2020, iar cea de-a treia în 2021.
Status actual proiect	Finalizat	Peste 1.000 de persoane locuiesc deja în Luxuria Residence.
Locație	Sectorul 1, București	Amplasat în sectorul 1, Expoziției, în cel mai nou pol de dezvoltare al Capitalei. Zona a atras și continuă să atragă investitori, în special în dezvoltări de birouri, comercial și hoteluri.
Spații verzi	9.650 m ²	• Parcuri private • Alei de promenadă • Locuri de recreere • Loc de joacă pentru copii • Grădini
Centru fitness	209 m ² construiți	• Centru de fitness dotat cu aparatură Technogym • Antrenor personal de fitness
Spațiu comercial	209 m ² construiți	Clinică stomatologică internațională.
Locuri de parcare	Subterane și supraterane	• 728 de locuri de parcare subterane exclusiv pentru rezidenți • 35 de locuri de parcare supraterane pentru vizitatori
ESG	Apartamente certificate BREEAM Excellent	• Design sustenabil • Management al construcției pentru un impact redus asupra mediului înconjurător • Spații vitrate mari, conform studiilor de însorire • Izolație termică și fonică superioară • Centrale de bloc • Vopseluri și materiale cu un nivel scăzut de substanțe poluante • Sisteme de ventilație performante • Fațade ventilate • Aparatură electrică și de iluminat ecologică • Automatizare inteligentă • Parcare subterană; fără trafic auto în interiorul complexului • Spații verzi ample • Colectare selectivă a deșeurilor



Indicatori principali	Detalii
Comunitate cu acces controlat	• Bariere la intrarea în ansamblu • Accesul se face pe bază de cartelă • Pază 24h/7 • Supraveghere video
Premii	• 2022: Architecture Multiple Residence, Premiu oferit din partea International Property Award • 2020: Architecture Multiple Residence, Premiu oferit din partea International Property Award • 2020: Premiul "Architecture Multiple Residence" – acordat de către International Property Award • 2018: Premiul "Architecture Multiple Residence" – acordat de către International Property Award Ansamblului Luxuria Domenii Residence



BOREAL Plus – Constanța



În nordul Constanței, departe de agitația și poluarea orașului, a fost construit Boreal, un ansamblu rezidențial în care 150 de familii au început o nouă viață. În imediata apropiere, Boreal Plus este acum în curs de dezvoltare.

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



Indicatori principali		Detalii
Suprafață teren	Peste 48.000 m ²	Situat în zona de nord a Constanței într-un mediu propice dezvoltării în perfectă armonie cu natura.
Case & Apartamente	691 unități	18 case cu regim de înălțime P+1, având curte proprii de peste 350mp, sunt construite cu materiale atent selectate, cu finisaje premium și soluții tehnice eficiente. Apartamentele cu 1, 2 sau 3 camere sunt construite sustenabil și cu grijă pentru costurile ulterioare de întreținere. 18 case și 209 apartamente sunt finalizate (la 30 septembrie 2023), contractate în proporție de 39%. Casele Toate unitățile disponibile la vânzare beneficiază de finisaje și dotări moderne, cu prețuri între 79.700 euro și 122.000 euro+TVA.
Dezvoltare	2020 – 2025	Circa 19.0000 mp deja construiți și alți peste 44.000 mp planificați.
Valoarea proiectului	Peste 74 mil. euro	Proiectul folosește materiale și soluții tehnice de înaltă calitate și eficiență.
Faze de dezvoltare	3	Prima fază de dezvoltare a fost finalizată în 2022. Următoarele faze sunt anticipate a se dezvolta până la finalul anului 2025.
Status actual proiect		18 vile și 209 apartamente finalizate. Pentru următoarele două faze există autorizație de construire.
Locație	Nordul Constanței	Amplasat în nordul Constanței, Boreal Plus oferă un stil de viață urban echilibrat, fiind într-o zonă liniștită și aerisită, cu vedere către Lacul Siutghiol, dar în același timp aproape de toate facilitățile orașului. Ansamblul are acces direct în Bulevardul Tomis, fiind la 15 minute de centrul orașului și de plaja Mamaia.
Spații verzi	12.000 m ²	• Parc privat • Alei de promenadă • Locuri de recreere • Loc de joacă pentru copii • Peisagistică
Spații comerciale	417 m ² construiți	Spațiile comerciale pot acomoda o gamă largă de servicii, de la magazine de proximitate la cabinete medicale.
Locuri de parcare	826	• Supraterane exterioare, supraterane interioare și subterane • Rezidenții beneficiază de parcări private de 12 m² • Pentru vizitatori există locuri de parcare rezervate
Educație	1.990 m ² construiți	Grădiniță privată, cu 7 clase și spații verzi. Clădirea poate acomoda până la 150 de copii.
Alte facilități pentru rezidenți	Planificate	• Teren de sport
ESG	Energie regenerabilă	• Panouri solare
	Protejarea	• Centrale de bloc

Indicatori principali		Detalii
	resurselor și a mediului	• Izolație termică și fonică superioară • Automatizare inteligentă
Premii		• 2020 – Residential Development, Premiu oferit din partea International Property Award.



Aria Verdi – București



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

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

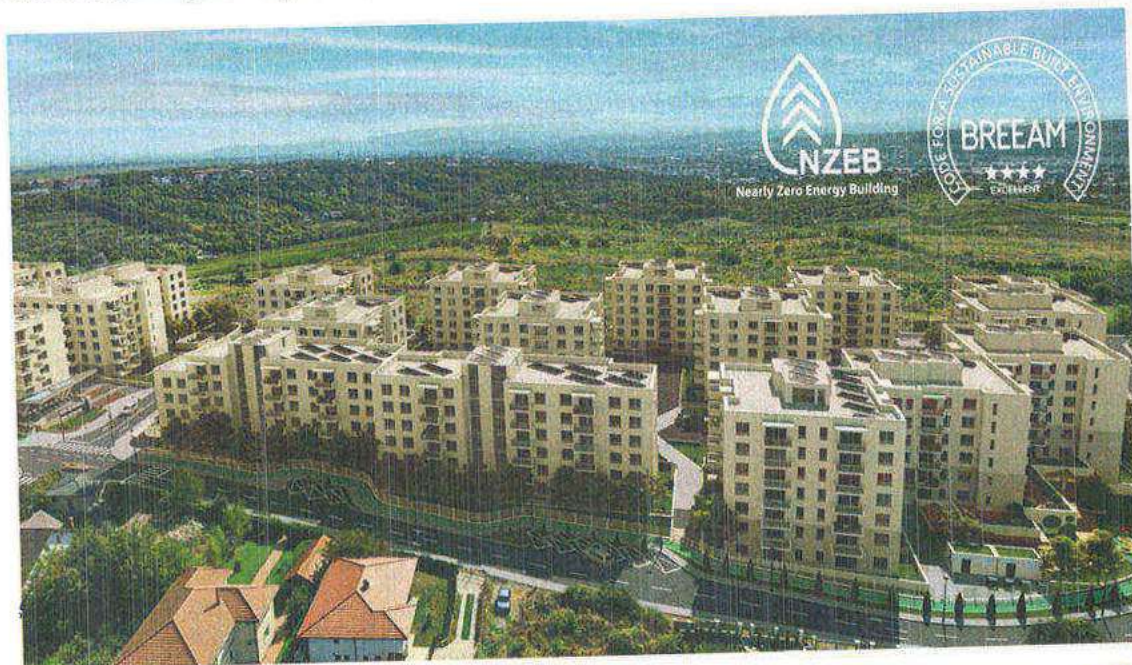


Indicatori principali		Detalii
Suprafață teren	25.425 m ²	Situat în sectorul 2 al Capitalei, zona Barbu Văcărescu, vis-a-vis de Parcul Verdi
Apartamente	889 unități	Apartamente cu 2, 3 și 4 camere, precum și penthouse-uri. Toate unitățile vor beneficia de finisaje și dotări premium.
Dezvoltare	2024 – 2029	109.269 mp construiți.
Valoarea proiectului	400,36 mil. euro	Aria Verdi își propune să ridice standardul de locuire pe segmentul premium.
Faze de dezvoltare	III	Prima fază este anticipată să înceapă în 2025.
Status actual proiect	Planificat	În curs de obținere a avizelor necesare pentru obținerea autorizației de construire. În aprilie 2023 s-a obținut certificatul de urbanism.
Locație	Sectorul 2, București	Amplasat în Barbu Văcărescu, înconjurat de Parcurile Verdi, Floreasca și Tei, precum și de lacurile omonime, ansamblul va oferi o priveliște spectaculoasă asupra orașului.
Spații verzi	7.628 m ²	• Parcuri private • Alei de promenadă • Locuri de recreere
Spații comerciale	Peste 7.000 m ² construiți	Pentru a răspunde nevoilor unei comunități urbane mari, am inclus spații comerciale de lux, la dispoziția tuturor rezidenților, aliniat la preferințele locuitorilor.
Club sport și relaxare	Peste 5.000 m ² construiți	• Piscină • Spa • Sală de fitness • Cafenea, restaurant
Locuri de parcare	Peste 1.400	Locuri de parcare subterane.
Comunitate cu acces controlat		• Bariere la intrarea în fiecare cartier • Accesul se face pe bază de cartelă • Pază 24h/7 • Supraveghere video
ESG	Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și Nzeb	• Clădirile vor fi construite urmărind criteriile de certificare verde, BREEAM Excellent; • Noile clădiri autorizate după anul 2021 vor avea un consum de energie aproape egal cu zero, respectând noul standard în construcția de locuințe, Nzeb, ce presupune un design sustenabil, tehnici de economisire a energiei și utilizarea de energie regenerabilă..
	Energie regenerabilă	• Panouri fotovoltaice



Indicatori principali	Detalii
Mobilitate verde	Stații de încărcare pentru mașini electrice

GREENFIELD Copou – Iași



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

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



Indicatori principali		Detalii
Suprafața teren	50.263 m ²	Situat în Copou, cea mai dorită și frumoasă zonă a Iașului, cu vedere spre Grădina Botanică.
Apartamente	1.062 unități	Studio-uri, apartamente cu 2 și 3 camere.
Dezvoltare	2024 – 2028	103.316 mp suprafață construită.
Valoarea proiectului	168 mil. euro	GREENFIELD Copou, una dintre cele mai mari și complexe dezvoltări rezidențiale din Iași, este pe punctul de a deveni noua referință în materie de facilități rezidențiale.
Faze de dezvoltare	2	Prima fază de dezvoltare este anticipată să înceapă în 2024.
Status actual proiect	Planificat	Întregul proiect a primit autorizația de construire.
Locație	Copou, Iași	Amplasat pe Dealul Copou, ansamblul va oferi o priveliște panoramică asupra Grădinii Botanice. Zona este aerisită, liniștită, cu aer curat, fiind supranumită "plămânul verde al Iașului".
Spații verzi	15.000 m ²	• Parcuri private • Alei de promenadă • Locuri de recreere • Locuri de joacă pentru copii • Peisagistică
Spații comerciale	1.473 m ² construiți	Galerii comerciale
Club sport și relaxare	1.910 m ² construiți	WELLNESS CLUB în GREENFIELD Plaza • Fitness • Piscină • Spa • Restaurant Alte Facilități recreative în complex • Zonă relaxare cu mobilier urban • Parcuri și alei de promenadă
Locuri de parcare	1.134	• Parcări exclusiv subterane pentru rezidenți • Supraterane exterioare, pentru vizitatori
Educație	945 m ² construiți	• Grădiniță privată
Comunitate cu acces controlat		• Bariere la intrarea în fiecare cartier • Accesul se face pe bază de cartelă • Pază 24h/7 • Supraveghere video
ESG	"Orașul de 15 minute"	• Conceptul urbanistic „Orașul de 15 minute” se bazează pe nevoia de a avea toate facilitățile și serviciile de bază la 15 minute de mers pe jos sau cu bicicleta, față de locuință. GREENFIELD Copou este proiectat să răspundă cerințelor acestui trend urban, oferind rezidenților serviciile de care au nevoie în proximitate.



Indicatori principali		Detalii
	Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și Nzeb	• Toate clădirile sunt construite urmărind criteriile de certificare verde, BREEAM Excellent; • Noile clădiri autorizate după anul 2021 vor avea un consum de energie aproape egal cu zero, respectând noul standard în construcția de locuințe, Nzeb, ce presupune un design sustenabil, tehnici de economisire a energiei și utilizarea de energie regenerabilă..
	Energie regenerabilă	• Panouri fotovoltaice • Panouri solare
	Mobilitate verde	• Stații de încărcare pentru mașini electrice • Soluții de micro-mobilitate ce includ biciclete, trotinete și scutere electrice • Piste pentru biciclete



GREENFIELD Plaza – București

Situat în partea de nord a proiectului GREENFIELD Băneasa, la liziera Pădurii Băneasa, GREENFIELD Plaza aduce locuitorilor din complex un nou standard de confort, prin includerea multiplelor funcționalități necesare unei mari comunități: zona comercială și de servicii, centrul de fitness și spa, cărora li se adaugă clădirea care găzduiește sediul central al companiei dezvoltatoare, IMPACT. Această zonă va deveni punctul central al unei comunități tinere pentru care un stil de viață sănătos nu este doar un principiu de bază, ci și o sursă de încredere, socializare și relaxare.

Locuitorii complexul rezidențial GREENFIELD Băneasa beneficiază de un concept integrat Home Wellbeing ce le aduce avantajul de a locui într-un mediu plăcut, liniștit, înconjurat de 900ha de pădure, alături de vecini tineri, de calitate. Facilitățile pe care cartierul le integrează fac experiența de locuire din GREENFIELD Băneasa să fie unică în București.

Oriunde ar locui în cartier, toate aceste facilități sunt accesibile la o distanță ce poate fi cu ușurință parcursă pe jos. Locuitorii nu pierd timp prețios captivi în trafic, iar plimbarea în sine până la centrul comunitar reduce stresul și poluarea. Toate aceste beneficii contribuie la starea generală de bine și sunt elemente definitorii ale conceptului de home wellbeing pe care l-am avut în vedere atunci când am gândit dezvoltarea cartierului.

Indicatori principali		Detalii
Suprafața teren	21.496 m ²	<i>Este situat în partea de nord a cartierului, în continuarea celei de a patra faze de dezvoltare, cu acces direct atât din cartier, cât și din afara lui din Aleea Teişani. Accesul se poate face pietonal, cu mașina, transportul în comun, cu mijloace de micro-mobilitate ce includ biciclete, trotinete și scutere electrice.</i>
Dezvoltare	2019 – 2022	<i>Finalizat anul trecut în ultimul trimestru, GREENFIELD Plaza are o suprafață închirială de 14.001 mp. S-au folosit materiale atent selectate și soluții tehnice de înaltă calitate și eficiență.</i>
Funcțiuni	Retail – 3.645 m ² construiți	<i>Galeria comercială din Greenfield PLAZA aduce o experiență completă de cumpărături, oferind aproape de casă servicii variate, care să răspundă cât mai multor nevoi ale comunității GREENFIELD Băneasa: supermarket, farmacie, salon de înfrumusețare, cafenea, brutărie, restaurante, magazin cu articole pentru copii, spălătorie pentru haine, loc de joacă pentru copii.</i>
	Wellness – 8,731 m ² construiți	<i>Wellness Club by Greenfield găzduiește zone de fitness și spa. Extinsă pe două niveluri, cu funcțiuni atât interioare cât și exterioare, acest spațiu elegant creează un cadru cald, ce îmbină armonios serviciile de sport, relaxare și wellness, adaptate pentru o gamă largă de nevoi.</i> • Fitness: zonă cardio, zonă greutăți libere, zonă functional training, ședințe cu antrenor personal, ședințe individuale și de grup. • Clase de grup: cycling, pilates, yoga, zumba, stretching, kids • Aqua: piscină interioară semiolimpică, piscină exterioară, piscină copii, cursuri de înot, aqua gym. • Wellness: masaj de relaxare, masaj pentru decontractarea musculaturii, masaj cu pietre calde, anticelulitic, facial și aromatherapy. • Teren de squash:

Indicatori principali		Detalii	
		studio, dansuri, arte marțiale. • Hidroterapie: saună umedă, saună cu infraroșu, saună uscată, dușuri emoționale.	coordonare, cardio, reflex, atenție, flexibilitate, echipă.
	Office – 1,228 m ² construiți	Clădirea de birouri este ocupată integral de IMPACT, dezvoltatorul proiectului. La parterul clădirii este situat biroul de vânzări dedicat ansamblului GREENFIELD Băneasa.	
	Spălătorie auto – 397 m ² construiți	Dispusă pe o suprafață de peste 600mp de teren, spălătoria auto are o capacitate simultană de 15 locuri.	
Grad de ocupare	89%	Principalii chiriași: Mega Image, Help Net Pharma, Inmedio, Spatzioo Management (wellness) și Impact (Office)	
Locuri de parcare	264	Toate unitățile sunt supraterane, alocate fiecărei funcțiuni.	
Valoarea proiectului	peste 25 mil. euro	Cu acest proiect, IMPACT continuă inițiativele de dezvoltare, consolidând o comunitate urbană cu un nivel de trai occidental, care definește conceptul de bunăstare în București.	
Locație	Sectorul 1, București	• Locație strategică în nordul Bucureștiului – zona Băneasa, Sectorul 1. • În mijlocul comunității „captive” de 6.500 de locuitori din GREENFIELD Băneasa, estimată să crească până la 17.500 în următorii 10 ani. • O zonă de captare de peste 20.000 de persoane la o distanță de 10 minute de mers cu mașina, având potențialul de a se dubla în 10 ani.	
ESG	Certificări verzi	• Greenfield Plaza BREEAM Excellent (în progres); • Greenfield Office LEED Certification (în progres);	
	Energie regenerabilă	• Panouri fotovoltaice • Panouri solare	
	Mobilitate verde	• Rasteluri de biciclete • Stații de încărcare pentru mașini electrice • Soluții de micro-mobilitate ce includ biciclete, trotinete și scutere electrice	

GREENFIELD West – București



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



Indicatori principali		Detalii
Suprafață teren	258.895 m ²	Situat în Sectorul 6 al capitalei, într-o zonă care cunoaște o dezvoltare accelerată.
Apartamente	Peste 4.000 unități	Cu 1, 2, 3 sau 4 camere. Toate unitățile vor beneficia de finisaje și dotări moderne, similare proiectelor Greenfield dezvoltate de IMPACT.
Dezvoltare	2025 – 2031	Peste 358.000 mp destinați construcțiilor de locuințe și funcțiunilor dedicate comunității. Proiectul va folosi materiale atent selectate și soluții tehnice de înaltă calitate și eficiență.
Valoarea proiectului	494 mil. euro	GREENFIELD cel mai cunoscut brand rezidențial din București, care se bucură de credibilitate în piață, sporind încrederea noilor cumpărători, indiferent de etapa de construire a proiectului GREENFIELD West. Continuând mesajul de brand, noul cartier va crea o comunitate responsabilă față de mediu, interesată de o viață sănătoasă și acțiuni de responsabilitate socială.
Faze de dezvoltare	8	
Status actual proiect	Planificat	Stadiu avansat pentru depunerea PUD-ului necesar obținerii autorizației de construire.
Locație	Sectorul 6, București	Situat în zona de S-V a Capitalei, în Sectorul 6, noul cartier întâmpină cererea generată de dezvoltare a segmentului office în vest.
Spații verzi	Peste 77.600 m ²	• Parcuri private • Alei de promenadă • Locuri de recreere • Locuri de joacă pentru copii • Locuri de joacă pentru câței
Spații comerciale	Peste 4.235 m ² construiți	Pentru a răspunde nevoilor unei comunități urbane mari, am inclus spații comerciale, la dispoziția tuturor rezidenților, aliniat la preferințele locuitorilor.
Club sport și relaxare	2.550 m ² construiți	WELLNESS CLUB în GREENFIELD Plaza • Bazin semiolimpic • Piscină interioară copii • Piscină exterioară • Sală de fitness • Sală pentru spinning • Sali de masaj • Squash Alte Facilități recreative în complex • Spații pentru fitness în aer liber • Teren de sport multifuncțional • Parcuri și alei de promenadă

Indicatori principali		Detalii
		- Saună umedă, saună infraroșu, saună uscată, dușuri emoționale - Cafenea, restaurant
Locuri de parcare	Peste 5.300	- Supraterane exterioare, supraterane interioare și subterane - Rezidenții beneficiază de parcări private de 12 m² - Pentru vizitatori există locuri de parcare rezervate
Educație	9.624 m ² construiți	- Școală de stat - Grădiniță de stat - Creșă
Comunitate cu acces controlat		- Bariere la fiecare intrare în cartier - Accesul se va face pe bază de cartelă - Pază 24h/24h, 7 zile din 7
ESG	"Orașul de 15 minute"	GREENFIELD West este proiectat să răspundă cerințelor acestui trend urban care se definește prin nevoia de a avea toate facilitățile și serviciile de bază la 15 minute de mers pe jos sau cu bicicleta, față de locuință.
	Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și Nzeb	80% dintre proiectele dezvoltate de IMPACT vor fi proiectate pentru obținerea certificării BREEAM Excellent. GREENFIELD West se înscrie în acest procent. - Noile clădiri autorizate după anul 2021 vor avea un consum de energie aproape egal cu zero, respectând noul standard în construcția de locuințe, Nzeb, ce presupune un design sustenabil, tehnici de economisire a energiei și utilizarea de energie regenerabilă.
	Energie regenerabilă	Panouri fotovoltaice
	Mobilitate verde	- Stații de încărcare pentru mașini electrice - Rasteluri de biciclete - Soluții de micro-mobilitate ce includ biciclete, trotinete și scutere electrice

DEZVOLTĂRI RECENTE ÎN ACTIVITATE

Privire de ansamblu asupra evoluției activității Emitentului

INFORMAȚII PRIVIND TENDINȚELE

Emitentul declară, pe baza informațiilor de care acesta dispune, că nu are la cunoștință (i) nicio deteriorare semnificativă a perspectivelor Emitentului de la data Situațiilor Financiare Anuale publicate ale Emitentului; și (ii) nicio modificare semnificativă a performanțelor financiare ale grupului de la sfârșitul ultimului exercițiu financiar pentru care au fost publicate informații financiare și până la data acestui Prospect.

Cu excepția celor menționate în secțiunea „Factori de risc”, la data prezentului Prospect Emitentul nu are cunoștință de niciun fel de tendințe, incertitudini, solicitări, angajamente sau fapte cunoscute care, în mod rezonabil, pot afecta semnificativ perspectivele Emitentului.

PREVIZIUNI SAU ESTIMĂRI PRIVIND PROFITUL

Prezentul Prospect nu include nicio estimare, respectiv previziune privind profitul în sensul art. 1 literele (c) și (d) din Regulamentul Delegat 980/2019 și Emitentul nu a publicat anterior nicio astfel de estimare sau previziune, nefiind astfel aplicabile prevederile secțiunii 7 din Anexa 3 la Regulamentul Delegat 980/2019.

Cu toate acestea, prezentul Prospect include conceptul de **valoare brută de dezvoltare (GDV)** pentru a descrie și prezenta activitatea Emitentului și a Grupului, care se bazează pe previziuni și estimări.

Valoarea brută de dezvoltare (GDV) reprezintă valoarea unui proiect rezidențial finalizat și vândut în proporție de 100%, incluzând vânzarea tuturor tipurilor de spații – apartamente, spații comerciale, locuri de parcare, spații de depozitare, grădini, terase etc. În faza de planificare/ dezvoltare, aceasta se calculează utilizând tranzacțiile imobiliare curente sau recente comparabile, precum și informațiile obținute de Emitent ca urmare a exercițiului de marketing și pre-vânzare.

INVESTIȚII

Echipa de management a Emitentului investește resurse substanțiale în identificarea oportunităților de investiții, care fac obiectul unor analize preliminare, incluzând evaluarea riscurilor și a potențialelor câștiguri, precum și nivelul de compatibilitate a potențialelor investiții cu politica de investiții a Emitentului.

Investiții imobiliare

În sensul clasificării contabile investițiile imobiliare cuprind terenuri și proprietăți rezidențiale deținute cu scopul creșterii valorii.

Echipa Emitentului dedică resurse în vederea identificării oportunităților investiționale, ce sunt apoi supuse unei analize detaliate cu privire la compatibilitatea acestora cu strategia și cu politica investițională a Grupului. În cazul unei aprecieri pozitive a acestei compatibilități, potențialele investiții parcurg faze de analiză din perspectivă juridică, tehnică și financiară.

PARTEA A 5-A
RAPORTĂRI CONFORM CADRULUI DE REGLEMENTARE

În ultimele 12 luni anterioare datei acestui Prospect, Emitentul a publicat informații conform prevederilor Regulamentului (UE) Nr 596/2014 al Parlamentului European și al Consiliului din 16 aprilie 2014 privind abuzul de piață (regulamentul privind abuzul de piață) și de abrogare a Directivei 2003/6/CE a Parlamentului European și a Consiliului și a Directivelor 2003/124/CE, 2003/125/CE și 2004/72/CE ale Comisiei („MAR”), respectiv un număr total de 40 de raportări curente, disponibile pe website-ul Emitentului la adresa www.impactsa.ro, secțiunea cu informații de interes specific pentru investitori (secțiunea „Investitori”, respectiv „Raportare Curente”). A se avea în vedere faptul că informațiile care se regăsesc pe website-ul Emitentului nu fac parte din Prospect.

Cele mai importante raportări curente ale Emitentului sunt prezentate succint mai jos, grupate în funcție de categoria de interes:

Guvernanță corporativă. Informații financiare. Capital social și dividende.

Crit.	Raport curent	Rezumat
1.	Raportul curent din 16 noiembrie 2023	Emitentul a informat acționarii și investitorii cu privire la organizarea teleconferinței de prezentare a rezultatelor financiare trimestriale în data de 21.11.2023.
2.	Raportul curent din 15 noiembrie 2023	Emitentul a informat piața cu privire la Decizia Consiliului de Administrație al IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. din 14.11.2023, privind aprobarea termenilor și condițiilor ofertei de Obligațiuni ce vor fi emise de IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
3.	Raportul curent din 15 noiembrie 2023	Emitentul a informat investitorii despre posibilitatea consultării Raportului aferent T3 2023 și a situațiilor financiare la data de 30 septembrie 2023 pe site-ul Emitentului www.impactsa.ro . Situațiile financiare la data de 30 septembrie 2023 prezentate în raportul trimestrial nu sunt auditate și revizuite.
4.	Raportul curent din 24 octombrie 2023	Emitentul a informat piața cu privire la organizarea evenimentului „Ziua Investitorilor Impact”, la sediul companiei din Greenfield Baneasa, București.
5.	Raportul curent din 27 septembrie 2023	Emitentul a informat investitorii despre modificarea unei poziții din calendarul financiar 2023.
6.	Raportul curent din 19 septembrie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la contractarea serviciilor de Market Maker oferite de Raiffeisen Bank International.
7.	1 Raportul curent din 6 septembrie 2023	Emitentul a informat investitorii despre modificarea unei poziții din calendarul financiar 2023.
8.	2 Raportul curent din 31 august 2023	Emitentul a informat investitorii despre posibilitatea consultării Raportului aferent S1 2023 și a situațiilor financiare la data de 30 iunie 2023 pe site-ul Emitentului www.impactsa.ro . Situațiile financiare la data de 30 iunie 2023 prezentate în raportul trimestrial nu sunt auditate și revizuite.
9.	3 Raportul curent din 28 iulie 2023	Emitentul a informat investitorii, în conformitate cu prevederile art. 108 din Legea nr. 24/2017 asupra raportului independent de asigurare limitată al auditorului financiar privind tranzacțiile încheiate de Emitent, conform art. 108 din Legea nr. 24/2017, în perioada 1 ianuarie 2023 – 30 septembrie 2023.

Crit.	Raport curent	Rezumat
10.	Raportul curent din 14 aprilie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la completarea ordinii de zi a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 27.04.2023 cu trei puncte noi, potrivit solicitării dlui. Gheorghe Iaciu, în calitate de acționar care deține 57,7593% din capitalul social al Emitentului.
11.	4 Raportul curent din 1 februarie 2023	Emitentul a informat investitorii, în conformitate cu prevederile art. 108 din Legea nr. 24/2017 asupra raportului independent de asigurare limitată al auditorului financiar privind tranzacțiile încheiate de Emitent, conform art. 108 din Legea nr. 24/2017, în perioada 1 Iulie 2022 – 31 Decembrie 2022.

Tranzacții raportabile

Crit.	Raport curent	Rezumat
1.	Raportul curent din 12 decembrie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la tranzacțiile efectuate de către o persoană care exercită responsabilități de conducere. În acest sens, Iuliana Mihaela Urda, Președinte CA, a vandut, pe data de 12.12.2023, un volum de 224.700 acțiuni la prețul de 0.24 lei.
2.	Raportul curent din 7 decembrie 2023	Emitentul a raportat încheierea a două noi tranzacții cu partea afiliată RCTI COMPANY S.R.L. Valoarea tranzacțiilor nou încheiate, cumulată cu valoarea contractelor încheiate anterior, pe o perioadă de 12 luni, depășește atât 5% din valoarea activelor nete ale IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A aferentă ultimei raportări financiare individuale, cât și 10% din cifra de afaceri netă aferentă anului financiar 2022. Valoarea netă a creanțelor reciproce este de 3.748.657 RON.
3.	Raportul curent din 27 noiembrie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la tranzacțiile efectuate de către o persoana care exercită responsabilități de conducere. În acest sens, FDI Active Dinamic administrat de SAI SWISS Capital Asset Management SA a achiziționat, pe data de 24.11.2023, un volum de 250.000 acțiuni la prețul de 0.23 lei.
4.	Raportul curent din 2 octombrie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la emisiunea de obligațiuni din data de 02.10.2023. Societatea a oferit în vederea subscrierii 80 de obligațiuni la purtător seria IMP27, având fiecare o valoare nominală de 100.000,00 EUR și o valoare nominală totală de 8.000.000,00 EUR. Obligațiunile au fost alocate investitorilor instituționali – un consorțiu format din mai multe fonduri de investiții, ale căror active sunt administrate de CVI Dom maklerski sp. z o. o. Administratorul titlurilor de valoare este CVI Trust sp. z o. o., cu sediul social în Varșovia, Polonia. Obligațiunile au o maturitate de 48 luni și sunt garantate prin ipotecă imobiliară pe un teren din București, deținut de societatea emitentă.
5.	Raportul curent din 18 septembrie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la tranzacțiile efectuate de către o persoana care exercita responsabilități de conducere. În acest sens, FDI Active Dinamic administrat de SAI SWISS Capital Asset Management SA a achiziționat, pe data de 14.09.2023, un volum de 1.400.000 acțiuni la prețul de 0.265 lei.
6.	1 Raportul curent din 22 august 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la încheierea a două noi tranzacții cu partea afiliată R.C.T.I. COMPANY S.R.L.. Cele două tranzacții au fost încheiate prin următoarele acte adiționale, având valoare totală cumulată (fără TVA) astfel: Act Adițional nr. 5/21.08.2023 la Contractul de antrepriza nr. 1576 din data de 21 octombrie 2022 (806.917 EUR) și Act Adițional nr. 2/21.08.2023 la Contractul de Execuție si Amenajări nr.

Crit.	Raport curent	Rezumat
		337/02.05.2023 (380.829 EUR).
7.	2 Raportul curent din 27 iulie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la încheierea a trei noi tranzacții cu partea afiliată R.C.T.I. COMPANY S.R.L., respectiv (i) pentru Contractul de antrepriză nr. 1576 din data de 21 octombrie 2022, având ca obiect proiectarea și execuția instalației de curenti slabi exteriori sunt prevăzute penalități de 0,2% din Prețul Contractului pe zi de întârziere pentru fiecare Punct de Referință și 0,2% din Prețul Contractului pe zi de întârziere, limitate la 10% din Prețul Contractului.; (ii) pentru Contractul de Execuție și Amenajări nr. 337 din data de 02.05.2023, pentru spațiile comune, locuințe colective și 4 spații comerciale, proiectul Boreal pentru Antreprenor sunt prevăzute penalități de 0.1% din Prețul Contractului pe zi de întârziere pentru fiecare Punct de Referință, pentru finalizarea lucrărilor, 0,2% din Prețul Contractului pe zi de întârziere, limitate la 10% din Prețul Contractului; și (iii) pentru Contractul de lucrări de amenajări exterioare sau interioare, lucrări necuprinse în contractele de Antrepriză Generală a ansamblului Boreal Plus din Constanta, Antreprenorul va achita penalități pentru neîndeplinirea Punctelor de Referință- 0.1% din Prețul Contractului pe zi de întârziere pentru fiecare Punct de Referință.
8.	3 Raportul din 14 iunie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la încheierea a două noi tranzacții, cu partea afiliată R.C.T.I. COMPANY S.R.L.. Cele două tranzacții au fost încheiate prin următoarele acte adiționale, având valoare totală cumulată (fără TVA) astfel: Act Adițional nr. 4/13.06.2023 la Contractul de antrepriza nr. 1576 din data de 21 octombrie 2022 (904.299 EUR) și Act Adițional nr. 1/13.06.2023 la Contractul de Execuție și Amenajări nr. 337/02.05.2023 (363.574 EUR).
9.	4 Raportul din 2 mai 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la încheierea unei tranzacții cu partea afiliată R.C.T.I. COMPANY S.R.L., respectiv un contract de lucrări de execuție a construcțiilor de tip FIDIC - Carte verde privind execuția de lucrări de amenajare exterioară sau interioară, în valoare de 160.266 EUR plus TVA, lucrări neincluse în acordurile generale de contractare a complexului Boreal Plus din Constanța.

Achiziții și contracte semnificative

Crit.	Raport curent	Rezumat
1.	Raportul curent din 27 noiembrie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la semnarea unui contract de credit tip capital de lucru, de către Impact Developer & Contractor SA, în calitate de împrumutat, Garanti Bank SA în calitate de creditor și Bergamot Developments SRL având calitatea de garant ipotecar. Valoarea facilității este de 3.500.000 EUR.
2.	1 Raportul curent din 20 iulie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la obținerea autorizației de construire pentru proiectul rezidențial GREENFIELD Copou din Iași, cu o valoare de piață estimată la peste 175.000.000 EUR.
3.	2 Raportul curent din 16 iunie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la încheierea unui contract de credit cu LIBRA INTERNET BANK S.A. în valoare de 14.000.000 RON, pentru desfășurarea activității curente, pe o perioadă de 36 de luni, cu maturitate la 15.06.2026.

Litigii⁴

⁴ Pentru o situația actualizată a litigiilor Emitentului, vă rugăm să consultați Partea a 2-a Factori de Risc din prezentul Prospect, secțiunea „Litigii și proceduri legale”.

Crit.	Raport curent	Rezumat
1.	1. Raportul curent din 16 martie 2023	Emitentul a informat investitorii cu privire la hotărârea judecătorească pronunțată în Dosarul nr. 1032/1259/2012 aflat pe rolul Curții de Apel Pitești în care Clearline Development și Management S.R.L. (societate de proiect deținută de Emitent) a solicitat ca Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca - prin Primar - să fie obligate să plătească despăgubiri în valoare de 24.532.741,65 RON (TVA inclus) cu titlu de prejudiciu plus penalități legale dobânda calculată până la data de 01.04.2021 în valoare totală de 13.862.967,16 RON. În data de 15.03.2023, Curtea de Apel Pitești a pronunțat Hotărârea nr. 94, prin care a admis apelul Consiliului Local și a respins cererea societății Clearline Development și Management S.R.L., astfel cum a fost modificată. Clearline Development and Management S.R.L. urmează să formuleze recurs în termen legal.

În ultimele 12 luni până la data acestui Prospect, au avut loc AGOA și AGEA, care au fost raportate în conformitate cu MAR, după cum urmează:

AGOA din 27 aprilie 2023

La data de 27 aprilie 2023 a avut loc AGOA, în cadrul căreia acționarii Emitentului au aprobat, printre altele, următoarele:

- situațiile financiare anuale individuale auditate pe anul 2022;
- repartizarea profitului net realizat în anul 2022, în sumă de 63.328.830,88 RON, conform propunerilor Consiliului de Administrație, astfel: 3.804.965,47 RON rezerve legale, 59.523.865,41 RON rămân nerepartizați;
- descărcarea de gestiune a administratorilor pentru exercițiul financiar 2022;
- programul de activitate și bugetul de venituri și cheltuieli pentru exercițiul financiar 2023;
- remunerația cuvenită membrilor Consiliului de Administrație și Președintelui Consiliului de Administrație, respectiv 3.000 EUR brut/luna pentru membrii Consiliului de Administrație și 4.600 EUR brut/luna pentru Președintele Consiliului de Administrație și politica de remunerare;
- alegerea auditorului financiar extern, ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L., pentru exercițiul financiar 2023;
- participarea membrilor Consiliului de Administrație la programul de tip „Stock Option Plan 2023-2024” implementat de Emitent.

AGEA din 27 aprilie 2023

La data de 27 aprilie 2023 a avut loc AGEA, în cadrul căreia acționarii Emitentului au aprobat, printre altele, următoarele:

- suplimentarea valorii cu care Consiliul de Administrație are dreptul să decidă majorarea capitalului social, conform Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr.4/07.10.2022, de la 250.000.000 acțiuni, la 350.000.000 acțiuni, cu posibilitatea de restrângere sau ridicare a dreptului de preferință al acționarilor existenți de a subscrie noile acțiuni;
- implementarea programului „Stock Option Plan 2023-2024” prin care vor fi acordate drepturi de opțiuni pentru un număr maxim de 2.460.000 acțiuni;
- înființarea unei societăți de proiect, în care Emitentul va fi asociat majoritar și va aduce ca aport la capitalul societății nou înființate un teren situat în Bd. Barbu Vacarescu Nr. 164D - 164E, București, Sectorul 2, cu număr cadastral 242595, înregistrat în Cartea Funciară nr. 242595 București, în suprafața de 25.424mp;

- încheierea de contracte de împrumut de pana la 20.000.000 EUR, cu societățile afiliate;
- emisiunea de obligațiuni de către Emitent, având o valoare nominala maxima totala de 20.000.000 EUR sau echivalentul acestei sume în orice alta moneda și cu o scadenta de minimum 24 de luni, maximum pana la 60 de luni.



PARTEA A 6-A
INFORMAȚII FINANCIARE SELECTATE

Informațiile financiare din acest Prospect au fost extrase din situațiile financiare consolidate ale Emitentului și ale filialelor sale (împreună „Grupul”) pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 („Situațiile Financiare Anuale”), precum și din situațiile financiare interimare consolidate neauditate și nerevizuite ale Emitentului la data și pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2023 („Situațiile Financiare Interimare”).

Situațiile Financiare Anuale au fost avizate de către Consiliul de Administrație și aprobate de acționari în AGOA. Informațiile financiare incluse în acest Prospect trebuie citite împreună cu Situațiile Financiare Anuale amintite mai sus și, acolo unde este cazul, împreună cu notele explicative la Situațiile Financiare Anuale.

Moneda funcțională și de prezentare

Situațiile Financiare Anuale sunt prezentate în mii lei românești (mii RON), dacă nu este specificat altfel, aceasta fiind moneda funcțională la nivel de Grup.

EXTRAS DIN INFORMAȚIILE FINANCIARE ANUALE CONSOLIDATE

Situația consolidată a poziției financiare a Grupului

mii RON	31-Dec-22	31-Dec-21
ACTIVE		
Active imobilizate		
Fond comercial	3.543	-
Imobilizări necorporale	534	221
Investiții imobiliare	653.725	571.882
Active aferente dreptului de utilizare	4.317	-
Imobilizări corporale	65.648	15.215
Total active imobilizate	727.767	587.318
Active circulante		
Stocuri	617.698	538.922
Creanțe comerciale și alte creanțe	25.561	19.127
Plăți în avans și alte active circulante	17.228	17.008
Numerar și echivalente de numerar	55.108	42.037
Total active circulante	715.595	617.094
TOTAL ACTIVE	1.443.362	1.204.412
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		
Capitaluri proprii		
Capital social	598.884	401.214
Prime de capital	40.493	(4.475)
Rezerva din reevaluare	3.001	3.001
Alte rezerve	40.266	14.279
Acțiuni proprii	(268)	(841)
Rezultat reportat	197.389	303.676
Capitalurile proprii atribuibile societății mamă a Grupului	879.766	716.854
Participație minoritară	9.854	-
Total capitaluri proprii	889.620	716.854
Datorii pe termen lung		

mii RON	31-Dec-22	31-Dec-21
Împrumuturi	268.855	150.121
Datorii comerciale și alte datorii	8.476	6.914
Impozit amânat	81.058	68.490
Total datorii pe termen lung	358.389	225.525
Datorii curente		
Împrumuturi	118.910	186.912
Datorii comerciale și alte datorii	36.620	36.527
Datorii contractuale	39.470	37.306
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	353	1.288
Total datorii curente	195.353	262.033
Total datorii	553.742	487.558
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.443.362	1.204.412

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

Situația consolidată a profitului sau pierderii la nivel de Grup

mii RON	31 Dec - 22	31 Dec - 2021
Venituri	219.199	137.585
Costul vânzărilor	(148.508)	(87.739)
Marja brută	70.691	49.846
Venituri nete din alte activități	7.306	543
Cheltuieli generale și administrative	(30.182)	(22.741)
Cheltuieli de comercializare	(5.515)	(6.372)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	(8.567)	(8.020)
Amortizare	(2.323)	(1.159)
Câștiguri din investiții imobiliare	77.660	86.651
Profit din exploatare	109.070	98.748
Venituri financiare	11.626	6.881
Cheltuieli financiare	(17.867)	(10.333)
Rezultatul financiar net (pierdere)	(6.241)	(3.452)
Profit înainte de impozitare	102.829	95.296
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(18.062)	(16.496)
Rezultatul perioadei, din care:	84.767	78.800
- aferent participației minoritare	(856)	-
- aferent participației majoritare	85.623	78.800
Profitul pe acțiune	0,0367	0,0351

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale

Situația consolidată a fluxurilor de trezorerie la nivel de Grup

mii RON	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Profit net	84.767	78.800
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:	(42,922)	(61.407)

Căștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	(77.660)	(86.651)
Căștig din cedarea investițiilor imobiliare	(660)	8.462
Reluarea pierderii din deprecieri	7.757	(2.548)
Amortizare	2.323	791
Plăți bazate pe acțiuni	1.015	-
Venituri financiare	(11.626)	(2.815)
Costuri financiare	17.867	6.267
Impozit pe profit	18.062	15.087
Ajustări ale fondului de rulment	(91.158)	(69.628)
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	(11.981)	(9.500)
Scăderea plăților anticipate	(220)	(61)
Creșterea proprietăților imobiliare (stoc)	(84.272)	(107.080)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	13.067	51.508
(Scădere)/creșterea provizioanelor	(935)	621
Impozitul pe venit plătit	(6.817)	(5.116)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare	(49.313)	(52.235)
Activități de investiții		
Achiziție de filiale	(5.130)	-
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	(9.749)	(329)
Încasări (achiziții) din investiții imobiliare	-	2.158
Achiziție de acțiuni proprii	(1.459)	-
Cheltuieli de capital pentru investiții imobiliare finalizate	-	(1.365)
Achiziție de imobilizări corporale	(40.006)	(30.540)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	(569)	(8.361)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	816	177
Dobânzi încasate	366	-
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții	(55.731)	(38.260)

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Activități financiare		
Încasări din împrumuturi	483.539	197.269
Rambursarea principalului împrumuturilor	(422.833)	(117.141)
Încasări din majorare de capital	77.732	-
Dividende plătite	(11)	-
Dobândă plătită	(20.312)	(6.617)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare	118.115	73.511
Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar	13.071	(16.984)
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	42.037	59.022
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	55.108	42.037

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale.

Situația modificărilor capitalului propriu (în mii RON)

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Capitaluri atribuite proprietarilor grupului	Interese minoritare	Total capitaluri
	401.214	(4.475)	3.001	14.280	(841)	303.676	716.854	-	716.854
Sold la 1 ianuarie 2022									
Elemente ale rezultatului global									
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	85.623	85.623	(856)	84.767
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	85.623	85.623	(856)	84.767
Majorare capital social	197.670	45.985	-	-	-	(165.923)	77.732	-	77.732
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achiziție acțiuni proprii	-	-	-	-	(442)	-	(442)	-	(442)
Plăți pe bază de acțiuni	-	(1.017)	-	-	1.015	-	(2)	-	(2)
Dividende acordate proprietarilor Societății	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale	-	-	-	25.986	-	(25.986)	-	-	-
Rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achiziția unei filiale	-	-	-	-	-	-	-	10.710	10.710
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2022	598.884	40.493	3.001	40.266	(268)	197.390	879.766	9.854	889.620

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale.

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2021	272.464	65.711	3.001	13.305	(2.675)	289.022	640.828
Elemente ale rezultatului global							
Profit aferent anului	-	-	-	7	-	78.793	78.800
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	7	-	78.793	78.800
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	131.250	(69.487)	-	-	-	(61.763)	-
Achiziție acțiuni proprii	(2.500)	(699)	-	-	3.199	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	-	-	-	(1.365)	-	(1.365)
Dividende acordate	-	-	-	-	-	-	-

proprietari
Societății

Constituire rezerve legale	-	-	-	968	-	(968)	-
Rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	-	-	(1.409)	(1.409)
Sold la 31 decembrie 2021	401.214	(4.475)	3.001	14.279	(841)	303.676	716.854

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale.



EXTRAS DIN INFORMAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE CONSOLIDATE
Situația consolidată a poziției financiare a Grupului

mii RON	30 septembrie 2023	31 decembrie 2022
ACTIVE		
Active imobilizate		
Imobilizări corporale	81.685	65.648
Imobilizări necorporale	531	534
Fond comercial	3.543	3.543
Active aferente dreptului de utilizare	3.550	4.317
Investiții imobiliare	723.380	653.725
Total active imobilizate	812.689	727.767
Active circulante		
Stocuri	627.545	617.698
Creanțe comerciale și alte creanțe	24.479	25.561
Plăți în avans și alte active circulante	12.745	17.228
Numerar și echivalente de numerar	48.197	55.108
Total active circulante	712.966	715.595
Total active	1.525.655	1.443.362
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		
Capitaluri proprii		
Capital social	598.884	598.884
Prime de capital	40.493	40.493
Rezerva din reevaluare	(206)	3.001
Alte rezerve	40.266	40.266
Acțiuni proprii	(268)	(268)
Rezultatul reportat	263.466	197.390
Capitaluri proprii atribuibile companiei mamă	942.635	879.766
Participație minoritară	10.833	9.854
Total capitaluri proprii	953.468	889.620
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi	311.186	268.855
Datorii comerciale și alte datorii	8.102	8.476
Impozit amânat	66.476	81.058
Total datorii pe termen lung	385.764	358.389

	<u>30 septembrie 2023</u>	<u>31 decembrie 2022</u>
Datorii curente		
Împrumuturi	118.478	118.910
Datorii comerciale și alte datorii	28.157	36.620
Datorii contractuale	39.435	39.470
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	353	353
Total datorii curente	186.423	195.353
Total datorii	572.187	553.742
Total capitaluri proprii și datorii	1.525.655	1.443.362

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Interimare.

Situația consolidată a profitului sau pierderii la nivel de Grup

mii RON	Perioada încheiată la 30 septembrie	
	2023	2022
Venituri	106.891	156.278
Costul vânzărilor	(74.101)	(99.912)
Marja brută	32.790	56.366
Venituri nete din alte activități	5.683	3.452
Cheltuieli generale și administrative	(22.586)	(26.406)
Cheltuieli de comercializare	(2.769)	(3.722)
Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net	11.201	(3.624)
Amortizare	(3.179)	(2.347)
Câștiguri din investiții imobiliare	44.654	(62)
Profit din exploatare	65.794	23.657
Venituri financiare	9.520	7.381
Cheltuieli financiare	(22.770)	(11.172)
Rezultatul financiar net (pierdere)	(13.250)	(3.791)
Profit înainte de impozitare	52.544	19.866
Cheltuieli cu impozitul pe profit	11.304	(4.898)
Rezultatul perioadei, din care:	63.848	14.968
- aferent participației minoritare	979	-
- aferent participației majoritare	62.869	14.968

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Interimare.

Situația consolidată a fluxurilor de trezorerie la nivel de Grup

mii RON	Perioada încheiată la 30 septembrie	
	2023	2022
Profit net	63.848	14.968
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:	(39.340)	4.464
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	(44.637)	-
Câștig din cedarea activelor imobilizate	(326)	-
Reluarea pierderii din deprecieri pentru PPE	511	(1.592)
Amortizarea imobilizărilor	3.179	2.939
Plăți bazate pe acțiuni	-	(1.851)
Venituri financiare	(9.520)	(320)
Costuri financiare	22.770	4.111
Alte ajustări din tranzacții fără numerar	(13)	1.177
Impozit pe profit	(11.304)	-
Ajustări ale fondului de rulment	(47.989)	(22.555)
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	1.082	(55.564)
Scăderea plăților anticipate	3.354	(1.997)
Scăderea proprietăților imobiliare (stoc)	(38.975)	(12.384)
(Scădere)/creștere a comerțului, a altor datorii și a datoriilor contractuale	(10.541)	53.536
(Scădere)/creșterea provizioanelor	-	(890)
Impozit pe profit plătit	(2.909)	(5.256)
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare	(23.481)	(3.123)
Activități de investiții		
Achiziție de filiale	-	(5.130)
Achiziție de imobilizări corporale	(3.645)	(2.315)
Încasări (achiziții) din investiții imobiliare	(1.687)	-
Achiziție de acțiuni proprii	-	(174)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	-	(63.443)
Cheltuieli cu imobilizări corporale în curs de dezvoltare	-	(285)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	1.947	501
Dobânzi încasate	-	199
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții	(3.385)	(70.647)
Activități financiare		
Încasări din împrumuturi	120.267	175.889
Rambursarea principalului împrumuturilor	(81.326)	(150.727)
Încasări din majorare de capital	-	77.732
Dividende plătite	(177)	(7)
Dobândă plătită	(18.808)	(10.761)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare	19.956	92.126
	(6.910)	18.356

Creștere netă a numerarului și a echivalentelor de numerar

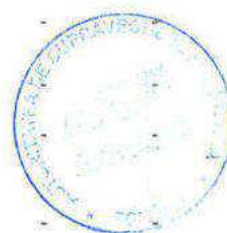
	<u>55.108</u>	<u>42.037</u>
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie		
Numerar și echivalente de numerar la 30 septembrie	48.197	60.393

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Interimare.



Situația modificărilor capitalului propriu (în mii RON)

	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Capitaluri atribuite proprietarilor grupului	Interese minoritare	Total capitaluri
Sold la 1 ianuarie 2023	598.884	40.493	3.001	40.266	(268)	197.390	879.766	9.854	889.620
Elemente ale rezultatului global									
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	62.869	62.869	979	63.848
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	62.869	62.869	979	63.848
Majorare capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achiziție acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende acordate proprietarilor Societății	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rezerve din reevaluare	-	-	(3.207)	-	-	3.207	-	-	-
Achiziția unei filiale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 30 septembrie 2023	598.884	40.493	(206)	40.266	(268)	263.466	942.635	10.833	953.468



	Capital social	Prime de capital	Rezerva din reevaluare	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Capitaluri atribuite proprietarilor grupului	Interese minoritare	Total capitaluri
Sold la 1 ianuarie 2022	401.214	(4.475)	3.001	14.280	(841)	303.676	716.854	-	716.854
Elemente ale rezultatului global									
Profit aferent anului	-	-	-	-	-	85.623	85.623	(856)	84.767

Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	85.623	85.623	(856)	84.767
Majorare capital social	197.6	45.9			(165.92		77.732		77.732
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	70	85			3)				
Achiziție acțiuni proprii	-	-	-	-	(442)	-	(442)		(442)
Plăți pe bază de acțiuni	-	(1.01	-	-	1.01	-	(2)		(2)
Dividende acordate proprietarilor Societății	-	7)	-	-	5	-			
Constituire rezerve legale	-	-	-	25.98	(25.986				
Rezerve din reevaluare	-	-	-	6	)				
Achiziția unei filiale	-	-	-	-	-	-		10.710	10.710
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	-	-	-			
Sold la 31 decembrie 2022	598.8	40.4	3.001	40.2	(268)	197.39	879.766	9.854	889.62
	84	93		66		0			0

Sursa: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Interimare.

Politici contabile semnificative

Grupul a aplicat în mod consecvent aceleași politici contabile pentru toate perioadele prezentate în Situațiile Financiare Anuale.

Modificarea datei de referință contabilă

Emitentul nu și-a modificat data de referință contabilă în intervalul pentru care îi sunt solicitate informațiile financiare istorice.

Modificarea cadrului contabil

Nu este cazul.

Informații financiare pro forma

Nu este cazul.

Modificări semnificative ale poziției financiare a emitentului

Ulterior datei de 30 septembrie 2023, respectiv la data de 2 octombrie 2023, Emitentul a derulat o emisiune de obligațiuni la purtător având o valoare nominală totală de 8.000.000 (opt milioane) EURO, emisiune ce a fost subscrisă de către investitori instituționali. Maturitatea finală este de 48 de luni de la data emiterii. Veniturile din această emisiune vor fi utilizate pentru a finanța activitatea curentă a Societății și noile proiecte rezidențiale care urmează a fi dezvoltate în viitorul apropiat (Iași – Greenfield Copou, Constanța Boreal Plus Faza 2, Greenfield Teilor Fazele 4&5). Obligațiunile au fost garantate în principal cu o ipotecă imobiliară de prim rang asupra unui teren situat în București, aflat în proprietatea exclusivă a Emitentului.

Totodată, Emitentul, în calitate de împrumutat, a semnat un contract de credit de tip capital de lucru cu Garanti Bank S.A. în calitate de creditor și Bergamot Developments S.R.L. având calitatea de garant ipotecar, valoarea facilității fiind de 3.500.000 EURO, scadența fiind 31.12.2026.

Având în vedere, pe de o parte, data de referință a situațiilor financiare și data publicării lor și, pe de altă parte, data emisiunii de obligațiuni, aceasta nu este reflectată în situațiile financiare publicate ale societății, în acest sens fiind emise două rapoarte curente la data de 2 octombrie 2023 și, respectiv, 27 noiembrie 2023.

PARTEA A 7-A
EXAMINAREA REZULTATELOR ACTIVITĂȚII ȘI A SITUAȚIEI FINANCIARE

Prezentarea și analiza privind situația financiară și rezultatele operațiunilor Grupului prezentate în cele ce urmează trebuie citite în coroborare cu Situațiile Financiare Anuale și Situațiile Financiare Interimare Neauditate și Nerevizuite, împreună cu notele aferente și incluse în „Partea 5 – Informații Financiare Selectate” din acest Prospect. Termenii utilizați în cadrul acestei secțiuni au înțelesul prevăzut în Situațiile Financiare Anuale și în Situațiile Financiare Interimare Neauditate și Nerevizuite. Următoarea prezentare include declarații prospective bazate pe ipoteze privind activitatea noastră viitoare. Rezultatele noastre reale pot diferi în mod semnificativ de cele incluse în aceste declarații prospective din cauza mai multor factori, inclusiv, fără a se limita la, factorii descriși în secțiunile intitulate „Declarații Prospective” și „Factori de Risc” din acest Prospect.

PREZENTARE GENERALĂ

Emitentul, cel mai longeviv dezvoltator de imobile rezidențiale, cu 32 de ani de activitate pe piața din România, s-a remarcat de-a lungul istoriei sale drept o companie inovatoare, trendsetter în real estate, promotorul conceptului de ansamblu rezidențial și prima companie imobiliară listată la Bursa de Valori București în urmă cu mai bine de 26 de ani.

Prin proiectele construite, Emitentul a creat perspective de locuire unice, fiind leader în dezvoltarea de comunități rezidențiale mari, cu peste 1.500 de locuitori. GREENFIELD Băneasa, cu peste 17.000 de locuitori la finalizare, este proiectul Emitentului de cea mai mare anvergură până la acest moment, construit într-un cadru natural spectaculos oferit de cele peste 900 de hectare de pădure care îl înconjoară, în timp ce LUXURIA Residence, care va avea peste 1.500 de locuitori, este proiectul care setează noi standarde în ceea ce privește sustenabilitatea ansamblurilor dezvoltate de Emitent, fiind primul complex rezidențial din țară certificat BREEAM Excellent.

De la înființare, Emitentul a realizat 19 proiecte imobiliare cu o suprafață totală construită de peste 500.000 mp, în care locuiesc astăzi peste 12.000 de rezidenți.

Strategia de creștere a Emitentului se bazează pe trei piloni: sustenabilitate, expansiune geografică & diversificarea portofoliului, inovație & integrare pe verticală. În 2022, Emitentul a parcurs pași importanți în procesul de integrare pe verticală, care să permită dezvoltarea imobiliară într-un ritm mai alert, mai eficient. Astfel, în 2022, Emitentul a achiziționat pachetul majoritar de acțiuni al constructorului R.C.T.I. Company S.R.L., cu obiectivul de creștere a capacității de construire, printr-un control mai bun asupra calității lucrărilor și a termenelor de execuție, dar și prin centralizarea achizițiilor la nivel de grup pentru controlul costurilor. De asemenea, Emitentul a înființat propria companie de arhitectură și design, Impact Alliance Architecture (IAA) cu atribuții în domeniile arhitectură și habitat, planificare urbană și dezvoltare teritorială durabilă. Prin aceasta, s-a urmărit găsirea acelor soluții tehnice de ultimă generație compatibile cu viziunea Emitentului, astfel încât proiectele grupului să devină unele de referință în ceea ce privește dezvoltările sustenabile.

Emitentul își consolidează angajamentul față de mediu, societate și guvernanta corporativă, fiind primul dezvoltator imobiliar care a înființat un departament de ESG. Emitentul face parte din structura economică și socială a comunităților extinse în cadrul cărora dezvoltă propriile comunități și are responsabilități față de ambele. Sustenabilitatea stă la baza politicii operaționale a Grupului. Cele 3 P-uri ale sustenabilității – Planeta, Oamenii și Profitul, sunt active esențiale pentru Emitent.

Emitentul este o companie recunoscută la nivel național și internațional. Dovadă stau cele peste 50 de premii obținute de-a lungul timpului, cele mai recente fiind "Cel mai sustenabil dezvoltator imobiliar al anului 2022" obținut în cadrul Galei Financial Intelligence Awards, premiul "Dezvoltatorul anului 2022" la Romanian Property Awards și "Best In Business" la Gala Premiilor Piața Financiară.

Emitentul deține un portofoliu valoros de terenuri de 86,2 ha, din care 71 ha cu un potențial de dezvoltare pentru încă minimum 5 proiecte: GREENFIELD BĂNEASA (faze noi), BOREAL PLUS (faze noi), GREENFIELD COPOU, ARIA VERDI și GREENFIELD WEST, ce au o valoare estimată de piață de 1,5 miliarde EUR.

EVOLUȚII RECENTE

În aprilie 2023 s-a obținut certificatul de urbanism pentru proiectul ARIA VERDI din Bd. Barbu Văcărescu – București, proiect cu o valoare de piață de peste 350 milioane euro.

Vânzările la prima fază din proiectul BOREAL PLUS, cu 209 apartamente, au început în mai 2023.

Tot în mai 2023, Emitentul a contractat un credit denominat în EUR de la First Bank pentru refinanțarea Centrului Comunitar. Valoarea creditului este de 3,5 mil EUR, cu maturitate de 70 de luni de la data semnării contractului.

În iulie 2023, a fost emisă autorizația de construire pentru unul dintre cele mai mari ansambluri rezidențiale sustenabile din regiunea Moldovei – GREENFIELD COPOU. Complexul rezidențial GREENFIELD Copou va fi localizat într-o zonă unică a Iașului și va include 1.062 locuințe, peste 15.000 de metri pătrați de parcuri și spații verzi și 3.000 de metri pătrați de spații comerciale și servicii.

În linie cu strategia ESG a companiei, de combatere a schimbărilor climatice prin reducerea emisiilor de monoxid de carbon conform obiectivele UE, clar definite prin Pactul Verde European, Emitentul a hotărât implementarea unui sistem inovator de mobilitate verde în interiorul complexului GREENFIELD BĂNEASA. Mai multe dispozitive electrice vor fi puse la dispoziția locuitorilor din GREENFIELD BĂNEASA (troinete, biciclete, scutere, mașini) pentru a facilita deplasarea în interiorul și în exteriorul complexului și a contribui la crearea unui mediu mai prietenos cu comunitatea.

În scopul îndeplinirii misiunii de creare de valoare adăugată pentru toate părțile implicate, Grupul are ca strategie creșterea sustenabilă și maximizarea rentabilității investitorilor prin mărirea free-float-ului și implicit a lichidității acțiunilor, prin stabilirea de colaborări cu intermediari financiari, atragerea de resurse investiționale prin majorări de capital și desemnarea unui market maker adițional.

BAZA PREZENTĂRII FINANCIARE

Emitentul și-a întocmit Situațiile Financiare Anuale pentru anul ce s-a încheiat la data de 31 decembrie 2022 în conformitate cu IFRS, precum și Situațiile Financiare Interimare. Pentru perioadele menționate în acest Prospect, moneda de prezentare a Eminentului a fost RON. Exercițiul financiar al Emitentului se încheie la data de 31 decembrie a fiecărui an calendaristic.

Prezentarea evoluției și a performanțelor activității

Grupul are 381 unități pre-vândute la 30 septembrie 2023, cu valoare totală de circa 43,2 milioane EUR. Aceste contracte se vor transforma în vânzări pe măsură ce apartamentele vor fi finalizate în următoarele perioade.

În primele nouă luni din 2023, Grupul a obținut venituri de 21,5 milioane de EUR, profitul brut fiind de 6,6 milioane EUR, cu o marjă brută de 31%.

Valoarea totală a activelor ajustată în conformitate cu standardele EPRA este de 388 milioane EUR, iar valoarea de piață a stocului de locuințe la 30 septembrie 2023 este de aproximativ 151 milioane EUR, care se vor transforma în venituri în perioada următoare.

Grupul și-a menținut la 30 septembrie 2023 o poziție constantă de lichiditate, cu 9,7 milioane EUR în numerar și echivalente de numerar, având un grad de îndatorare de 28%.

La data de 30 septembrie 2023, Grupul are 2.693 unități cu autorizație de construire, dintre care 982 în diferite faze de construcție.

Din stocul existent la finalul primelor nouă luni din 2023, respectiv 954 de locuințe finalizate, 72% sunt contractate. În LUXURIA EXPOZIȚIEI gradul de contractare este de 83%, în timp ce în GREENFIELD BĂNEASA este de 98%.

Inaugurat în decembrie 2022 centrul comercial GREENFIELD PLAZA, situat în ansamblul rezidențial GREENFIELD BĂNEASA, cu o valoare de piață de peste 25 milioane euro, înregistra un grad de ocupare de 90% la 30 septembrie 2023.

STRUCTURA VENITURILOR ȘI A CHELTUIELILOR AFERENTE SEGMENTELOR OPERAȚIONALE

Emitentul înregistrează, în principal, venituri din vânzarea de proprietăți rezidențiale, al căror cost direct de dezvoltare este alocat pe măsura vânzărilor. De asemenea, Emitentul înregistrează venituri din servicii de construcții, servicii de administrare a proprietăților dar și din închirierea unor spații comerciale și apartamente. Emitentul înregistrează cheltuieli de comercializare pentru fiecare proiect dezvoltat, cheltuieli generale și administrative ce includ salariile dar și alte cheltuieli operaționale (cheltuieli cu taxe, cedare active, etc.). Finanțarea activității de dezvoltare a Emitentului, generează atât cheltuieli cât și venituri financiare, ce sunt prezentate pe categorii în situațiile financiare (cheltuieli/venituri din dobânzi, cheltuieli/venituri din diferențe de curs valutar, alte cheltuieli/venituri financiare).

FACTORI SEMNIFICATIVI CU IMPACT ASUPRA REZULTATELOR OPERAȚIONALE ALE EMITENTULUI

Condiții de piață

Activitatea de dezvoltare imobiliară a Emitentului este afectată de situația micro și macro economică a României, care fiind parte din blocul economic UE este puternic influențată de evenimentele ce au loc atât la nivelul Uniunii Europene cât și la nivel global. Astfel, condițiile de piață influențează într-o măsură semnificativă activitatea de dezvoltare și vânzările ulterioare ale Grupului.

Cu un Produs intern brut (PIB) estimat la 350 de miliarde EUR pentru 2022, economia românească a depășit practic toți vecinii săi din Europa Centrală și de Est (ECE), cu excepția Poloniei. Doar Bucureștiul are o producție de PIB de cca. 80 de miliarde EUR, mai mare decât a întregii Bulgariei;⁵

Din 2009, România a avut doar doi ani de declin economic (2009, 2020), o dată la doi ani înregistrând cea mai rapidă creștere a PIB-ului în top 3 din UE.⁶

România are aproximativ 9,6 milioane de gospodării, dintre care Bucureștiul reprezintă cea mai mare parte, cu 1,3 milioane de gospodării. În 2021, 95,3% din gospodăriile românești dețineau locuințele în proprietate personală, cel mai înalt nivel din țările UE-27.

Majoritatea fondului de locuințe este depășit (cu 84% mai vechi decât 1990) și este de așteptat să fie înlocuit cu unități mai noi și mai potrivite, deoarece veniturile populației vor crește, generând dorința de îmbunătățire a condițiilor de viață.

Întrucât majoritatea proprietăților au fost achiziționate în anii '90 de la stat, România este țara UE cu cele mai mici credite rezidențiale restante pe cap de locuitor, ajungând la doar 1.079 euro/locuitor. Spre comparație, nivelul în Bulgaria este de 1.099 €/locuitor, în Polonia - 3.487 €/locuitor, Cehia - 5.609 €/locuitor, în timp ce media UE este de 16.165 €/locuitor, de 15 ori mai mare decât în România. Drept urmare, analiștii de la European Mortgage Federation (EMF) au calculat că rata creditelor rezidențiale restante la venitul disponibil al gospodăriilor în România ajunge la doar 12,9%, față de 35,3% în Polonia, 42,1% în Cehia și media generală a UE. de 62,9%.⁷

Mai mult, se remarcă o rată de accesibilitate crescută în cazul României, întrucât prețurile sunt în prezent la un nivel similar celui din 2009.

Cu toate acestea, contextul internațional din ultimii ani caracterizat de pandemia COVID din 2019 dar și de acțiunile trupelor Federației Ruse începând cu februarie 2022 pe teritoriul Ucrainei, a creat premisele pentru un mediu economic inflaționist. În scopul temperării inflației și a atingerii țintelor oficiale de

⁵ Tradingeconomics.com

⁶ Eurostat.com

⁷ hypo.org

inflație, Băncile Centrale au procedat la creșterea dobânzilor de referință, fapt ce s-a transpus și în dobânzi mai ridicate pentru acordarea creditelor, inclusiv cele imobiliare sau ipotecare. Așadar, numărul de tranzacții imobiliare la nivelul primelor șapte luni ale anului 2023 a scăzut cu aprox. 21% comparativ cu perioada ianuarie – iulie 2022.

Dezvoltarea imobiliară

Profitabilitatea Emitentului este influențată, în mod direct și semnificativ, de numărul de unități locative sau suprafețele de spații comerciale în vederea închirierii/vânzării pe care acesta le dezvoltă. Numărul dezvoltărilor active este în controlul Emitentului, însă poate fi influențat semnificativ de factori externi, precum obținerea de autorizații de construire sau alte avize aferente, modificări ale reglementărilor cu privire la dezvoltarea imobiliară, cum ar fi coeficienții urbanistici sau reglementările de mediu.

Capacitatea Emitentului de a finanța proiectele de dezvoltare imobiliară rezidențială și birouri, precum și costurile legate de planificare, proiectare și construcție a dezvoltării, atât prin finanțare externă, cât și prin propriul capital, de asemenea afectează numărul de proiecte pe care Emitentul le poate finaliza într-o anumită perioadă de timp.

În plus, fluctuațiile prețurilor pe piața imobiliară rezidențială, precum și numărul de unități rezidențiale și alte proprietăți care sunt disponibile pentru vânzare sau care au fost vândute și livrate pot afecta semnificativ rezultatele operaționale și numerarul din activitatea operațională.

Astfel, toate proiectele realizate cât și cele viitoare ale Emitentului însumează peste 1.000.000 de metri pătrați construiți și o valoare brută de dezvoltare de 1.9 miliarde EUR. Până la 30 septembrie 2023, Emitentul a livrat peste 2.800 de apartamente, alte 982 fiind în construcție la momentul de față, iar pentru 1.711 construcția fiind planificată, rezultând într-un total de 2.693 de unități locative pentru care Emitentul deține deja autorizația de construire.

De asemenea, Emitentul deține un portofoliu extins de terenuri, având la 30 septembrie 2023 un total de 86,2 ha (din care 71 ha cu potențial de dezvoltare) de teren cu o valoare de piață (valoare EPRA) de 176,7 milioane EUR. A se vedea, în cele ce urmează, mai multe detalii privind terenurile deținute:

Locația	Oraș	Proiect	Suprafață (ha)	Valoare contabilă IFRS (RONm)	Valoare contabilă IFRS (EURm)	Valoare EPRA (RONm)	Valoare EPRA (EURm)
Băneasa	București	Greenfield Băneasa	37.8	345.0	69.4	408.1	85.8
Blvd. Timișoara - Ghencea	București	Greenfield West	25.9	161.0	32.4	161.0	32.4
Barbu Văcărescu	București	Aria Verdi	2.5	183.4	36.9	183.4	36.9
Zenit	Constanța	Boreal Plus	3.2	7.4	1.7	31.8	6.4
Iași	Iași	Greenfield Copou	5.0	37.6	7.6	57.5	11.6
Oradea	Oradea	Lotus	2.9	4.0	0.8	4.0	0.8
Altele	Neptun, Voluntari	n.a.	8.9	5.0	1.0	5.0	3.0
Total			86.2	743.5	149.6	850.7	176.7

Nota 1: Valoarea EPRA considerată pentru terenuri reprezintă valoarea de piață la 30 iunie 2023 și respectiv 31 decembrie 2022 conform reevaluărilor realizate de Colliers Valuation and Advisory (valoarea de investiție și metoda comparației de piață acolo unde valoarea de investiție nu a fost determinată)

Nota 2: Rata de schimb utilizată pentru a transforma sumele din lei în euro - 4,9674 Lei/EUR

Costurile de dezvoltare ale Emitentului includ planificarea, construcția, infrastructura, vânzările și marketing-ul și costurile general-administrative.

Costurile de construcție includ costurile cu antreprenorul general, serviciile contractanților și subcontractanților și costurile materialelor auxiliare. Costurile de planificare reprezintă, în primul rând, serviciile de arhitectură și costurile generate de obținerea avizelor și autorizațiilor de construire. Costurile infrastructurii includ drumurile, bransamentele și lucrările de amenajare teren.

În linie cu strategia de dezvoltare pe verticală, pentru un mai bun control al costurilor de dezvoltare, Emitentul a achiziționat compania de construcții R.C.T.I. Company S.R.L Company și de asemenea, a

înființat o companie de arhitectură – Impact Alliance Architecture – pentru mai multe detalii a se vedea secțiunea Prezentare Generală pentru mai multe detalii.

Costurile cu vânzările și marketing-ul se referă la comisioanele acordate agenților de vânzări, care sunt variabile și la costurile de promovare a proiectelor, prin diverse canale de promovare (online, media, etc.).

Costurile general-administrative, sunt asociate cu cheltuielile aferente sediului Emitentului, personalului acestuia și altor colaboratori sau consultanți (auditori, evaluatori, avocați, etc.)

Variații în valoarea investițiilor imobiliare

Un alt factor semnificativ, care influențează rezultatele Emitentului, îl reprezintă câștigul din investiții imobiliare, acesta fiind susceptibil de variații de la o perioadă la alta, în funcție de mai mulți parametri.

Pentru investițiile imobiliare, activele sunt evaluate, în principal, folosind abordarea de piață sau abordarea pe bază de venituri, bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat. Pentru abordarea de piață, ipotezele cheie care stau la baza valorii de piață a activelor funciare ale Grupului sunt: selecția de terenuri comparabile care rezultă pentru a determina „prețul de ofertare”, care este luat ca bază pentru a forma un preț ilustrativ și cuantumul ajustărilor pentru a aplica la prețul de ofertare pentru a reflecta prețurile tranzacției și diferențele de amplasare și stare. Pentru abordarea pe bază de venituri bazată pe tehnica fluxului de numerar actualizat, evaluările sunt pregătite luând în considerare suma totală a chiriilor anuale nete de primit pentru proprietăți și, după caz, costurile asociate. Un randament care reflectă riscurile inerente fluxurilor nete de numerar este apoi aplicat chiriilor anuale nete pentru a ajunge la evaluarea proprietății.

Investițiile imobiliare ale Emitentului au fost evaluate la 30 Iunie 2023, 31 Decembrie 2022 și la 31 Decembrie 2021 de Colliers Valuation and Advisory evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiență în ceea ce privește locația și natura proprietăților evaluate. Pentru perioadele respective, Emitentul a raportat câștiguri din investiții imobiliare în valoare de 44.654 mii RON la 30 septembrie 2023, 77.660 mii RON la 31 decembrie 2022 și respectiv, 86.651 mii RON la 31 decembrie 2021.

Emitentul va colabora în continuare cu evaluatori externi independenți pentru stabilirea valorii juste a investițiilor sale imobiliare și rezultatele acestor evaluări vor fi reflectate în situațiile financiare anuale ale Emitentului. În funcție de variația factorilor analizați în evaluare, este posibil ca valoarea asociată investițiilor imobiliare să cunoască fluctuații semnificative care pot să nu fie întotdeauna direct corelate cu rezultatele activității operaționale a Emitentului.

Sezonalitatea și ciclul de dezvoltare

Veniturile, costurile de dezvoltare și marjele variază atât pe parcursul anului, cât și în decursul unui ciclu de 2 ani, ca urmare a diferențierii proiectelor în dezvoltare, a tipului acestora și a numărului de unități. S-a observat că, în cursul unui an calendaristic, dinamica și volumul vânzărilor sunt mai reduse în perioada Decembrie-Ianuarie și în perioada Iunie-August.

În ceea ce privește ciclul de dezvoltare, marjele de profit și încasările Emitentului variază semnificativ în funcție de numărul de proiecte în desfășurare în același timp, stadiul de dezvoltare al acestora și stadiul în care au loc contractările. Recunoscând veniturile preponderent pe măsura finalizării locuințelor și livrării acestora către clienții finali, acest lucru se traduce prin venituri reduse pe parcursul construcției unui proiect, în condițiile în care nu există alte proiecte finalizate și în vânzare în același timp. De asemenea, în funcție de gradul de contractare în diverse stadii de construcție ale unui proiect marjele de profitabilitate vor varia, prețul de vânzare fiind crescut pe măsura înaintării în finalizarea construcției.

Politica contabilă de recunoaștere a veniturilor

Emitentul recunoaște veniturile conform IFRS 15, în principal, conform metodei unui moment dat („point in time”). În consecință, majoritatea veniturilor sunt recunoscute doar la vânzarea stocurilor de unități locative și nu sunt acumulate pe perioada de producție a respectivelor stocuri. Datorită acestei politici contabile, Emitentul înregistrează o volatilitate mare a veniturilor contabile, lucru caracteristic tuturor dezvoltatorilor ce recunosc veniturile conform metodei unui moment dat.

Cu toate acestea, valoarea creată de Emitent pentru acționari constă în punerea în operă și livrarea

proiectelor începute, lucru care se realizează constant în timp, indiferent de politica contabilă folosită. În acest sens, recomandăm consultarea valorilor calculate conform metodologiei EPRA ce recomandă recunoașterea valorii de piață a activelor imobiliare (terenuri, investiții imobiliare, stocuri de unități locative) deținute de Emitent, spre deosebire de situațiile financiare unde această valoare este recunoscută la cost sau valori altele decât cea de piață.

Resurse de capital

Pentru desfășurarea activității, Emitentul apelează la soluții de finanțare adaptate fiecărei necesități astfel:

- Finanțarea Proiectelor se face prin intermediul creditelor de investiții pe termen mediu sau lung care sunt însoțite și de linii de credit pentru finanțarea cheltuielilor cu TVA-ul.

Creditele de investiții pentru proiecte acoperă în proporție de până la 60% valoarea totală a cheltuielilor specifice de dezvoltare, inclusiv valoarea terenului. Diferența este acoperită din aport propriu de capital și avansuri de la clienții finali. Creditele de investiții și cele de TVA se rambursează pe măsura vânzărilor.

Condiții generale credite de investiții:

- Valoare maxim 60% din bugetul total de dezvoltare, inclusiv teren
- Scadență maximă 48 luni
- Perioada de utilizare – 24 luni
- Grafic de rambursare – pe măsura vânzărilor de apartamente o sumă cuprinsă între 70% și 100% din prețul final de vânzare al fiecărui apartament se utilizează pentru rambursarea creditului

Condiții generale credite de TVA:

- Valoare maxim 60% din valoarea cheltuielilor de TVA
- Caracter revolving pe durata construcției
- Scadență maximă 36- 42 luni
- Perioada de utilizare – 24 luni
- Grafic de rambursare – pe măsura încasării sumelor reprezentând TVA recuperat de la ANAF sau din TVA-ul colectat în procesul de vânzare apartamente finalizate
- Proiectele sunt finanțate și prin intermediul emisiunilor de obligațiuni corporative, garantate sau negarantate, listate sau nelistate la BVB, cu scadențe finale de maxim 5 ani.

Obligațiunile se rambursează din cash-ul rămas aferent vânzărilor de apartamente finalizate după ce sunt rambursate creditele de investiții.

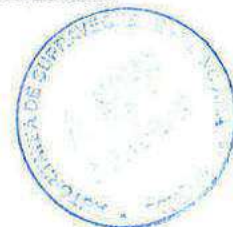
- Activitatea curentă este finanțată prin credite de capital de lucru pe termen scurt sau mediu, cu scadență maximă 3 ani.

Creditele de capital de lucru se rambursează din disponibilitățile bănești ale Emitentului și din vânzările garanțiilor specifice pentru aceste credite – apartamente finalizate din proiecte mai vechi a căror credite de investiții inițiale au fost integral rambursate.

Condiții generale credite de capital de lucru:

- Valoare maxim 50% - 70% din valoarea de piață a garanțiilor oferite (terenuri sau apartamente finalizate libere de sarcini)
- Caracter revolving sau non revolving
- Scadență maximă 12 - 36 luni
- Grafic de rambursare – rate trimestriale egale și pe măsura vânzării garanțiilor – în cazul apartamentelor finalizate; terenurile ipotecate nu se vând pentru rambursarea creditelor.

BILANT



Această secțiune include o analiză a evoluției unora dintre datele aferente bilanțului Emitentului la datele de la 30 septembrie 2023, 31 decembrie 2022 și respectiv 31 decembrie 2021.

ACTIVE IMOBILIZATE

mii RON	30-Sept-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	81.685	65.648	15.215
Imobilizări necorporale	531	534	221
Fond comercial	3.543	3.543	-
Active aferente dreptului de utilizare	3.550	4.317	-
Investiții imobiliare	723.380	653.725	571.882
Creanțe imobilizate	-	-	-
Active financiare	-	-	-
Total active imobilizate	812.689	727.767	587.318

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditate și Nerevizuite

Imobilizările corporale

Activele corporale ale Emitentului au crescut la 31 decembrie 2022 cu 331% față de 31 decembrie 2021, valoarea ajungând la 65.648 mii RON, de la 15.215 mii RON. Această creștere s-a datorat următoarelor evenimente înregistrate în cursul anului financiar 2022: transferuri în valoare de 52.369 mii lei rezultate din recepția clădirii de birouri din Greenfield Băneasa și punerea în funcțiune a centrului Wellness, achiziție de terenuri în Greenfield Băneasa în valoare de 2.527 mii RON, dar și înregistrarea unor hale și terenuri în valoare de 8.409 mii RON, ca urmare a achiziției R.C.T.I. Company S.R.L. în 31 august 2022.

În primele nouă luni ale anului 2023, activele corporale ale Emitentului au crescut cu 24% față de 31 decembrie 2022, valoarea ajungând la 81.685 mii RON, datorită recepționării lucrărilor de infrastructură aferente proiectului Boreal – Faza 1.

Active aferente dreptului de utilizare

La 31 decembrie 2022, Emitentul a raportat active aferente dreptului de utilizare în valoare de 4.317 mii RON, care includ active în regim de leasing. Activele luate în leasing reprezintă flota de mașini electrice utilizate de către angajați, cât și utilaje utilizate în activitatea de construcții de către entitatea care are rolul de antreprenor general în cadrul Grupului, anume R.C.T.I. Company S.R.L.

În 2021 Emitentul nu a avut active aferente dreptului de utilizare.

În primele nouă luni ale anului 2023, Emitentul a raportat active aferente dreptului de utilizare în valoare de 3.550 mii RON, reprezentând o scădere cu 18% față de valoarea înregistrată la 31 decembrie 2022, această scădere fiind cauzată de plățile efectuate de Emitent sau RCTI Company S.R.L. în conformitate cu contractele de leasing.

Investițiile imobiliare

La 31 decembrie 2022, Emitentul a înregistrat o creștere de 14% față de 31 decembrie 2021, ajungând astfel la o valoare a investițiilor imobiliare de 653.725 mii RON. Intrările de investiții imobiliare au reprezentat: lucrări la clădirea Greenfield Plaza (în valoare de 30.121 mii RON, din care dobânda capitalizată în costul investiției 1.556 mii RON), achiziția unui teren de 17.000 mp în Greenfield Băneasa (în valoare de 9.340 mii RON) și alte lucrări de investiții în curs în valoare de 545 mii RON.

În timpul exercitiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022, Grupul a înregistrat transferuri de investiții

imobiliare în valoare de 5.505 mii RON, ce cuprindeau terenuri transferate către imobilizări corporale pentru a reflecta alocarea terenurilor între proiectele Greenfield Office și Greenfield Plaza. Clădirea Greenfield Plaza cuprinde două zone: una pentru spații comerciale și una pentru un centru de wellness și fitness – numai zona de spații comerciale este recunoscută ca investiții imobiliare.

Valoarea terenurilor înregistrate ca și investiții imobiliare a crescut, la finalul anului 2022, cu 77.598 mii RON, în urma reevaluării realizate de evaluatorul extern, Colliers Valuation and Advisory S.R.L.

În primele nouă luni ale anului 2023, investițiile imobiliare au crescut cu 11% față de valoarea înregistrată la 31 decembrie 2022 (la 723.380 mii RON), creștere determinată, în principal, de reclasificarea unor apartamente din stocuri în proprietăți destinate închirierii și de aprecierea valorii juste.

Investițiile imobiliare cuprind, în principal, terenuri pentru aprecierea capitalului sau închiriere către terți.

Principalele terenuri din investiții imobiliare deținute de Emitent sunt:

Activ	30 septembrie 2023		31 decembrie 2022	
	mp	mii RON	mp	mii RON
Teren Greenfield Băneasa (București)	217.852	282.407	217.852	281.511
Teren Bd. Barbu Văcărescu (București)	25.424	182.951	25.424	176.078
Teren Bd. Ghencea – Bd. Timișoara (București)	258.895	160.625	258.895	160.098
Total	502.171	625.983	502.171	617.687

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditate și Nerevizuite

ACTIVE CIRCULANTE

mii RON	30-Sept-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Active circulante			
Stocuri	627.545	617.698	538.922
Creanțe comerciale și alte creanțe	24.479	25.561	19.127
Plăți în avans	12.745	17.228	17.008
Numerar și echivalente de numerar	48.197	55.108	42.037
Total active circulante	712.966	715.595	617.094

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditate și Nerevizuite

Stocuri și proprietăți rezidențiale

Exercitiul financiar aferent anului 2022 a însemnat pentru Emitent o creștere a stocurilor cu 15% față de 31 decembrie 2021, ajungând astfel la o valoare raportată de 617.698 mii RON, de la 538.922 mii RON și cuprinzând următoarele proiecte:

mii RON	30-Sep-2023	31-Dec-22	31-Dec-21
Proiect rezidențial Greenfield	404.430	313.333	200.300
Proiect rezidențial Luxuria	77.514	123.519	219.239
Teren și proiect Constanța	79.670	107.927	60.834
Teren și proiect Iași	47.009	44.877	42.501

Alte stocuri	18.922	28.042	16.048
	627.545	617.698	538.922

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditate și Nerevizuite

Altfel, s-a observat, la 31 decembrie 2022, o creștere a stocurilor pentru proiectul Greenfield Băneasa, unde Emitentul are în construcție ansamblul rezidențial Teilor cu 732 de apartamente, dar a și livrat, în 2022, complexul Panoramic 2 cu 97 de apartamente. Creșterea s-a menținut și în primele 6 luni din 2023, ajunând la o valoare a stocului de 386.539 mii RON.

Stocurile aferente proiectului Luxuria se află în scădere, pe măsură ce se înaintează cu vânzarea apartamentelor din acest complex.

Stocul aferent proiectului Boreal a crescut, în urma recepționării proiectului Boreal Plus Constanța – Faza 1 în decembrie 2022. Ulterior, în primele nouă luni din 2023, stocul a intrat pe o pantă descendentă pe măsura vânzărilor locuințelor din Boreal Plus, care au fost inițiate în mai 2023.

Valoarea totală a stocurilor prezentate la 30 septembrie 2023 este de 627.545 mii RON, în creștere ușoară de 2% față de 31 decembrie 2022 și include următoarele categorii:

mii RON	30-Sep-2023	31-Dec-2022	31-Dec-2021
Produse finite și produse destinate revânzării	153.253	227.707	212.145
Proiecte rezidențiale			
- Terenuri	125.880	134.161	143.075
- Costuri de dezvoltare și construcție	348.412	255.830	183.702
	627.545	617.698	538.922

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditate și Nerevizuite

Creanțe comerciale și alte creanțe

La 31 decembrie 2022, Emitentul a înregistrat creanțe pe termen scurt în valoare de 25.561 mii RON, în creștere cu 34% fata de 31 decembrie 2021.

La 30 septembrie 2023, creanțele pe termen scurt au fost în valoare de 16.835 mii RON, în scădere cu 34% față de 31 decembrie 2022 și sunt defalcate după cum urmează:

Pe termen scurt			
mii RON	30-Sep-2023	31-Dec-2022	31-Dec-2021
Creanțe comerciale	21.381	13.448	8.078
Debitori diverși	2.593	1.405	2.540
Creanțe împotriva Statului	505	10.707	8.509
	24.479	25.561	19.127

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditate și Nerevizuite

La 30 septembrie 2023, Emitentul nu a avut creanțe comerciale și alte creanțe gajate.

Plăți în avans

La 31 Decembrie 2022, Emitentul a raportat plăți în avans în valoare totală de 17.228 mii RON, în creștere cu 1% fata de 31 Decembrie 2021.

În primele nouă luni ale anului 2023, Emitentul a înregistrat plăți în avans în valoare totală de 12.746 mii RON, în scădere cu 26% fata de 31 Decembrie 2022:

Plăți în avans și alte active circulante	30-Sep-2023	31-Dec-2022	31-Dec-2021
mii RON			
Cheltuieli plătite în avans	7.159	6.529	5.143
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	5.586	10.699	11.865
	12.745	17.228	17.008

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditate și Nerevizuite

Soldul plăților în avans a crescut la 30 septembrie 2023 cu 630 mii lei. Plățile în avans includ plăți în avans către furnizori de licențe IT, taxe locale pe terenuri și clădiri, și plăți în avans pentru servicii de construcții.

Numerar și echivalente de numerar

Emitentul deține conturi curente la bănci comerciale românești.

Pentru anul financiar 2022, numerarul Emitentului la final de exercițiu financiar a înregistrat o valoare de 55.108 mii RON în creștere cu 31% față de 31 decembrie 2021, defalcarea mișcărilor fiind reflectată în situația fluxurilor de numerar.

Din soldul total al numerarului disponibil la 30 septembrie 2023 (în scădere cu 13% față de 31 decembrie 2022), 99 mii RON reprezintă numerar restricționat. Numerarul restricționat este supus unor restricții comerciale sau legale (cash colateral pentru scrisori de garanție, cash colateral pentru plata dividendelor neridicate etc).

mii RON	30-Sep-2023	31-Dec-2022	31-Dec-2021
Conturi curente	48.128	55.052	42.027
Numerar	26	11	10
Avansuri de numerar	43	45	-
	48.197	55.108	42.037

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditate și Nerevizuite

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

mii RON	30-Sep-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Capitaluri proprii			
Capital social	598.884	598.884	401.214
Prime de capital	40.493	40.493	(4.475)
Rezerva din reevaluare	(206)	3.001	3.001
Alte rezerve	40.266	40.266	14.279
Acțiuni proprii	(268)	(268)	(841)
Rezultatul reportat	263.466	197.390	303.676
Interese care nu controlează	10.833	9.854	-
Total capitaluri proprii	953.468	889.620	716.854

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditate și Nerevizuite

La data de 31 Decembrie 2022, Emitentul a raportat o valoare a capitalului social de 598.884 mii RON, reprezentând o creștere cu 49% față de valoarea raportată la 31 decembrie 2021, ca urmare majorării de capital social realizată în trei etape pe parcursul anului 2022.

La 31 decembrie 2022, Emitentul a raportat o valoare a intereselor care nu controlează de 9.854 mii RON, ca urmare a achiziției a 51% din R.C.T.I. Company S.R.L.

În data de 13 iulie 2022 a fost semnat Contractul de vânzare-cumpărare privind R.C.T.I. Company S.R.L.,

Încheiat între Toția Radu-Mihail și Tudor Emil Victor, în dublă calitate de acționari ai R.C.T.I. Company S.R.L. (societate achiziționată în cadrul tranzacției) și vânzători și Impact Developer & Contractor SA (societatea care achiziționează), în calitate de cumpărător.

Prin contractul de vânzare - cumpărare s-a transferat către Impact Developer & Contractor SA un pachet de 13.500 părți sociale ale R.C.T.I. Company SRL reprezentând 51,01% din capitalul social.

Simultan cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare, părțile au semnat și un Acord al Asociaților care cuprinde angajamentele asumate de părți, printre care și majorarea capitalului social al R.C.T.I. Company S.R.L. și subscrierea de către Impact a 24.500 părți sociale nou emise și eliberarea acestora în schimbul unei contribuții în numerar. R.C.T.I. Company S.R.L. activează în domeniul construcțiilor civile și industriale în calitate de antreprenor general și/sau specializat, având o importantă experiență în domeniu, personal calificat și instruit, echipamente și relații comerciale cu furnizori și clienți, această achiziție reprezentând un pilon de bază în strategia de integrare pe verticală a Grupului.

Mai jos se poate vedea o detaliere a evoluției majorărilor de capital efectuate de către Emitent în ultimii ani.

În data de 20.08.2021 Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor Societății a aprobat delegarea și autorizarea Consiliului de Administrație să decidă și să implementeze majorarea capitalului social al Societății, prin aport în numerar, prin una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare noi, a căror valoare să nu depășească 193.750.000 lei. De asemenea, Consiliul de Administrație a fost autorizat ca, pentru fiecare dintre majorările realizate până la nivelul capitalului social autorizat, să poată decide restrângerea sau ridicarea dreptului de preferință al acționarilor existenți de a subscrie noile acțiuni. Ulterior, în data de 20.09.2021, Consiliul de Administrație al Societății a hotărât oferirea acțiunilor nou emise spre subscriere în cadrul unui plasament privat.

În data de 14.02.2022 a fost înregistrată majorarea de capital social, prin emiterea de noi acțiuni, prin plasament privat. Ca urmare a majorării, s-au emis 84.231.295 noi acțiuni și s-a majorat capitalul social cu valoarea de 21.057.823,75 lei. În urma majorării capitalului social prin plasament privat, capitalul social al Societății s-a majorat de la 393.750.000 lei la 414.807.823,75 lei, noul număr total de acțiuni fiind de 1.659.231.295. Prima de emisiune aferenta acestei majorări de capital a fost de 37.904.170 lei.

În data de 22.07.2022 capitalul social al Societății a fost majorat cu suma de 165.923.129,50 lei, prin încorporarea parțială a rezultatului reportat nerepartizat în exercițiile financiare precedente. Majorarea capitalului a fost realizat prin emiterea unui număr de 663.692.518 acțiuni noi. Fiecărui acționar înregistrat în Registrul Acționarilor Societății la data de înregistrare 21.07.2022 i s-au alocat 2 (doua) acțiuni gratuite la 5 (cinci) acțiuni deținute. În urma majorării capitalului social, valoarea totală a acestuia a ajuns la 580.730.953,25 lei, fiind împărțit în 2.322.923.813 acțiuni, fiecare având o valoare nominală de 0,25 lei.

Plasamentul Privat, aprobat prin Decizia Consiliului de Administrație din 17.08.2022, a reprezentat o nouă etapă a operațiunii de majorare de capital social, având la bază autorizările inițiale acordate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 3 din 20.08.2021 și Decizia Consiliului de Administrație din 20.09.2021. În cadrul Plasamentului Privat au fost subscrise 42.756.138 acțiuni și prețul de subscriere a fost de 0,439 RON per acțiune nouă. Prima de emisiune aferenta acestei majorări de capital a fost de 8.080.910 lei.

În primele nouă luni ale anului 2023, Emitentul nu a înregistrat modificări ale capitalului social.

Structura acționarilor la 30 septembrie 2023 a fost după cum urmează:

	30 septembrie 2023	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
	%	%	%
Gheorghe Iaciu	57,76%	57,76%	59,97%

Adrian Andrici	12,73%	12,73%	15,98%
Persoane juridice	19,72%	19,70%	12,45%
Persoane fizice	9,80%	9,82%	11,60%
	100%	100%	100%

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditare și Nerevizuite

Față de informațiile cuprinse în raportul aferent trimestrului 3 al anului 2023, au intervenit modificări în structura acționariatului, astfel încât la data de 12.12.2023, structura acționariatului este următoarea:

Gheorghe Iaciu	57,7593%
Adrian Andrici	11,9080%
Persoane juridice	19,9822%
Persoane fizice	10,3506%
	100%

DATORII PE TERMEN LUNG

mii RON	30-Sep-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	311.186	268.855	150.121
Datorii comerciale și alte datorii	8.102	8.476	6.914
Impozit amânat	66.476	81.058	68.490
Total datorii pe termen lung	385.764	358.389	225.525

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditare și Nerevizuite

Împrumuturi

La 31 decembrie 2022, soldul împrumuturilor pe termen lung a crescut cu 79%, de la 150.121 mii RON la 31 decembrie 2021, la 268.855 mii RON. Această creștere a rezultat în urma contractării a 10 noi împrumuturi în valoare totală de 52.05 milioane EUR. Aceste credite au fost contractate în vederea finanțării dezvoltării proiectelor în derulare dar și pentru finanțarea generală a activității. La 30 septembrie 2023, soldul împrumuturilor pe termen lung a crescut cu 16%, de la 268.855 mii RON, la 31 decembrie 2022, la 311.186 mii RON. Această creștere s-a datorat contractării a 2 credite noi pe termen lung, unul de la Libra Bank, în valoare de 14.000 mii RON și unul de la First Bank în valoare de 3.500 mii EUR.

Impozit amânat

La 31 decembrie 2022, impozitul amânat raportat de Emitent a crescut cu 18%, de la 68.490 mii RON la 31 decembrie 2021, la 81.058 mii RON. La 30 septembrie 2023, soldul impozitului amânat a scăzut cu 18% în urma modificării valorii juste a unor active.

DATORII CURENTE

mii RON	30-Sep-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Datorii curente			
Împrumuturi	118.478	118.910	186.912
Datorii comerciale și alte datorii	28.157	36.620	36.527
Datorii aferente contractelor	39.435	39.470	37.306
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	353	353	1.288

Total datoriile curente	186.423	195.353	262.033
--------------------------------	----------------	----------------	----------------

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditare și Nerevizuite

Împrumuturi

Împrumuturile pe termen scurt și porțiunea curentă a împrumuturilor pe termen lung la 31 decembrie 2022 au scăzut cu 36%, de la 186.912 mii RON la 31 decembrie 2021, la 118.910 mii RON. La 30 septembrie 2023, nu s-au înregistrat modificări semnificative în soldul împrumuturilor pe termen scurt, acesta menținându-se la 118.478 mii RON.

Datorii comerciale și alte datorii

Datoriile comerciale și alte datorii reprezintă datorii comerciale către furnizori, datorii fiscale, datorii aferente contractelor de leasing, etc. Acestea au înregistrat o creștere nesemnificativă de 0,4%, de la 36.527 mii RON la 31 decembrie 2021, la 36.620 mii RON la 31 decembrie 2022. La sfârșitul primelor nouă luni ale anului 2023, soldul datoriilor comerciale și alte datorii a ajuns la 28.157 mii RON, scăderea fiind în linie cu finalizarea lucrărilor de construcție în Greenfield Băneasa.

Datorii aferente contractelor

Datoriile aferente contractelor includ avansuri primite pentru livrarea unităților rezidențiale către clienți. Soldurile acestor conturi au urmat o pantă ascendentă datorită creșterii continue a activității Emitentului. Astfel, acestea au crescut de la 37.306 mii RON, la 31 decembrie 2021, la 39.470 mii RON, la 31 decembrie 2022, la un sold de 39.435 mii RON la 30 septembrie 2023.

VENITURI ȘI CHELTUIELI

Această secțiune include o analiză a evoluției unora dintre datele aferente rezultatelor operațiunilor Emitentului pentru anul financiar 2022, 2021 și respectiv, pentru primele nouă luni din 2023.

mii RON	30-Sep-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Venituri	106.891	219.199	137.585
Costul vânzărilor	(74.101)	(148.508)	(87.739)
Marja brută	32.790	70.691	49.846

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditare și Nerevizuite

Venituri

În decursul exercițiului financiar aferent anului 2022, Emitentul a înregistrat venituri în valoare de 219.199 mii RON, acestea provenind, în principal, din vânzarea de locuințe în proiectul Luxuria Domenii Residence (135.718 mii RON), dar și în proiectul Greenfield Băneasa (74.416 mii RON). Veniturile raportate în exercițiul financiar aferent anului 2022 au înregistrat o creștere de 59% comparativ cu exercițiul financiar aferent anului 2021, când au fost înregistrate venituri în valoare totală de 137.585 mii RON, acestea provenind în principal din vânzarea de locuințe în proiectul Luxuria Domenii Residence (107.982 mii RON). În primele nouă luni din 2023, Emitentul a înregistrat venituri în valoare de 106.891 mii RON, acestea au provenit în principal din vânzarea de locuințe în proiectul Luxuria Domenii Residence (50.549 mii RON), Greenfield Băneasa (14.514 mii RON) dar și în Boreal Plus Constanța (16.911 mii RON), livrarea acestor locuințe începând în mai 2023.

mii RON	30-Sep-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Vânzări de proprietăți rezidențiale	83.164	210.134	135.826
Altele	23.727	9.065	1.759
	106.891	219.199	137.585

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditare și Nerevizuite

Emitentul înregistrează și alte venituri, acestea fiind reprezentate în mare parte de venituri din vânzarea de mobilă, servicii de administrare proprietăți (Spatzioo Management) și servicii de construcții (RCTI Company). În decursul exercițiului financiar aferent anului 2022, Emitentul a înregistrat alte venituri, în valoare de 9.065 mii RON, în creștere cu 415% față de exercițiul financiar aferent anului 2021. În primele nouă luni din 2023, Emitentul a înregistrat alte venituri în valoare de 6.120 mii RON, fiind reprezentate de venituri generate de activitatea de administrare proprietăți și venituri din vânzarea de mobilier.

Costul vânzărilor

În decursul exercițiului financiar aferent anului 2022, Emitentul a înregistrat un cost al vânzărilor de 148.508 mii RON, în creștere cu 69% față de costul înregistrat pentru exercițiul financiar din 2021. În primele nouă luni din 2023, Emitentul a înregistrat un cost al vânzărilor de 74.101 mii RON. A se vedea secțiunea „(iv) Alocarea costurilor”, parte din Capitolul V al situațiilor financiare anuale, pentru o înțelegere privind metoda de înregistrare a costului vânzărilor.

Profit brut

Ca urmare a evoluțiilor detaliate mai sus, Emitentul a raportat un profit brut de 70.691 mii RON pentru exercițiul financiar aferent anului 2022, în creștere cu 42% față de exercițiul financiar aferent anului 2021, când a fost înregistrat un profit brut de 49.846 mii RON. De asemenea, marja brută aferentă exercițiului financiar din 2022 a fost de 32% comparativ cu anul precedent, când a fost înregistrată o marjă brută de 36%. Această ușoară scădere de 4% se datorează mixului de vânzări. În primele nouă luni din 2023, Emitentul a raportat un profit brut de 32.790 mii RON și o marjă brută de 31%.

Venituri nete din alte activități

RON	mii	30-Sep-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Venituri din chirii		2.107	1.860	486
Venituri din furnizarea de utilități		4.437	1.417	3.180
Cheltuieli pentru furnizarea de utilități		(1.083)	(580)	(3.123)
Servicii de construcții		222	4.609	-
		5.683	7.306	543

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditate și Nerevizuite

Veniturile nete din alte activități, înregistrate de Emitent, sunt reprezentate de veniturile din chirii, veniturile și cheltuielile aferente utilităților refacturate cât și de alte servicii realizate de companiile din cadrul Grupului (i.e. R.C.T.I. Company S.R.L – servicii de antreprenor general). În decursul exercițiului financiar aferent anului 2022, veniturile nete din alte activități au crescut cu 1245%, la 7.306 mii RON, de la 543 mii RON în decursul exercițiului financiar aferent anului 2021. Această creștere a rezultat în urma integrării rezultatelor companiei R.C.T.I. Company S.R.L, ce a fost achiziționată de către Emitent în August 2022. De asemenea, veniturile din chirii au crescut la 1.860 în 2022, comparativ cu 486 mii RON în 2021 datorită implementării unui strategii a Emitentului de a intensifica activitatea de închiriere. În primele nouă luni ale anului 2023 activitatea de închiriere a continuat panta ascendentă, în urma închirierii spațiilor comerciale din Greenfield Plaza, ajungând la venituri de 1.107 mii RON. De asemenea, Emitentul a înregistrat venituri din servicii de construcții în valoare de 222 mii RON. Astfel, totalul de venituri nete din alte activități aferent primelor nouă luni din 2023 este de 5.683 mii RON.

RON	mii	30-Sep-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Consumabile		405	1.161	473
Servicii prestate de terți		9.867	14.380	9.205
Costuri cu personalul		12.314	14.641	13.064
		22.586	30.182	22.742

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditate și Nerevizuite

Cheltuieli generale și administrative

Cheltuielile generale și administrative înregistrate de către Emitent sunt reprezentate de consumabile,

servicii executate de terți și costuri cu personalul. În decursul exercițiului financiar aferent anului 2022, cheltuielile generale și administrative raportate de către Emitent au fost de 30.182 mii RON, în creștere cu 33% față de cele corespunzătoare exercițiului financiar aferent anului 2021. Această creștere a rezultat în urma integrării rezultatelor companiei R.C.T.I. Company S.R.L. În primele nouă luni din 2023, Emitentul a înregistrat cheltuieli generale și administrative în valoare de 22.586 mii RON, din care 405 mii RON aferente cheltuielilor cu consumabilele, 9.867 mii RON aferente cheltuielilor cu serviciile executate de terți și 12.314 mii RON aferente cheltuielilor cu personalul.

Alte venituri/(cheltuieli) operaționale net

RON	mii	30-Sep-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Alte venituri din exploatare		6.833	2.989	2.819
Cheltuieli cu chiriile		(215)	(341)	(642)
Profit / (Pierdere) din cedarea imobilizărilor corporale		326	(660)	100
Venituri din/(Cheltuieli cu) amenzile și penalitățile		3.527	1.156	(53)
Alte cheltuieli din exploatare		3.075	(3.115)	(11.979)
Alte taxe		(2.278)	(1.803)	1.909
Deprecierea imobilizărilor corporale, net		1.356	(3.173)	(174)
Deprecierea stocurilor, net		(1.423)	(3.620)	-
		11.201	(8.567)	(8.020)

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditate și Nerevizuite

În decursul exercițiului financiar aferent anului 2022, în categoria alte venituri/(cheltuieli) operaționale, nete, Emitentul a înregistrat cheltuieli nete în valoare de 8.567 mii RON, în creștere ușoară de 7%, față de cheltuielile în valoare de 8.020 mii RON înregistrate în decursul anului 2021. În primele nouă luni din 2023, Emitentul a înregistrat venituri nete în valoare de 11.201 mii RON. Acestea provin în principal din restituirea cotei de eficiență și a compensației pentru racordare primite de la E-Distribuție pentru proiectele finalizate.

Profit din exploatare

Ca urmare a evoluțiilor detaliate mai sus, Emitentul a raportat pentru anul 2022 un profit din exploatare de 109.070 mii RON, în creștere cu 10% față de profitul din exploatare raportat pentru anul 2021, în valoare de 98.748 mii RON. Totodată, pentru primele nouă luni ale anului 2023, Emitentul a raportat un profit din exploatare de 65.794 mii RON.

Rezultat financiar net

mii RON	30-Sep-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Cheltuieli cu dobânzile	(13.088)	(5.129)	(2.723)
Cheltuieli cu schimbul valutar	(8.553)	(9.921)	(4.828)
Alte cheltuieli financiare	(1.129)	(2.817)	(895)
Total cheltuieli financiare	(22.770)	(17.867)	(8.445)
Venituri din dobânzi	254	366	4
Venituri din diferențe de curs valutar	9.238	10.058	1.283
Alte venituri financiare	28	1.202	3.706
Total venituri financiare	9.520	11.626	4.993
Total rezultat financiar, net	(13.250)	(6.241)	(3.452)

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditare și Nerevizuite

În decursul exercițiului financiar aferent anului 2022, Emitentul a înregistrat o cheltuială financiară netă în valoare de 6.241 mii RON, în creștere cu 81% față de cheltuiala financiară netă de 3.543 mii RON, înregistrată în decursul anului 2021. Cheltuiala cu dobânzile a crescut cu 2.406 mii RON, ca urmare a creșterii soldului creditelor la 31 decembrie 2022 cu 44.675 mii RON coroborate cu majorări ale dobânzilor bancare. În ceea ce privește rezultatul net din diferențe de curs valutar, în cursul anului 2022 Grupul a înregistrat câștiguri nete din cursul valutar de 134 mii RON, față de 3.544 mii RON în 2021, ca urmare a scăderii cursului valutar EUR/RON în cursul anului. În ceea ce privește primele nouă luni ale anului 2023, Emitentul a înregistrat o cheltuială financiară netă de 13.250 mii RON, aceasta rezultând dintr-o cheltuială financiară totală de 22.770 mii RON - aferentă unei activități intense de creditare necesară pentru susținerea activității investiționale a Emitentului - și dintr-un venit financiar total de 9.520 mii RON.

Rezultatul perioadei

Ca urmare a evoluțiilor detaliate în secțiunile de mai sus, Emitentul a raportat pentru anul 2022 un rezultat net de 84.767 mii RON, în creștere cu 8% față de rezultatul raportat pentru anul 2021 în valoare de 78.799 mii RON. Rezultatul din 2022 înglobează rezultatul aferent intereselor care nu controlează, acesta reprezentând o pierdere de 856 mii RON. Așadar, rezultatul Emitentului pentru 2022, net de interese care nu controlează, a fost de 85.623 mii RON. În 2021, Emitentul nu a raportat interese care nu controlează. În primele nouă luni din 2023, Emitentul a înregistrat un rezultat de 63.848 mii RON, din care, un profit de 979 mii RON aferentă intereselor care nu controlează și un profit de 62.869 mii RON aferent societății mamă.

LICHIDITATE SI FLUXURI DE NUMERAR

Lichiditate

Emitentul își asigură necesarul de lichiditate prin intermediul vânzărilor și prin finanțări externe. Lichiditatea este necesară Emitentului pentru a finanța activitatea operațională și investițională a Grupului.

Fluxuri de numerar

Mai jos sunt evidențiate principalele evoluții asociate fluxurilor de numerar ale Emitentului pentru anii financiari 2021, 2022 și respectiv pentru primele nouă luni ale anului 2023.

mii RON	30-Sep-23	31-Dec-22	31-Dec-21
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare	(23.481)	(49.313)	(52.235)
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții	(3.385)	(55.731)	(38.260)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare	19.956	118.115	73.511
Scăderea netă a numerarului și a echivalentelor de numerar	(6.910)	13.071	(16.984)
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	55.108	42.037	59.022
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	48.197	55.108	42.037

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditare și Nerevizuite

La sfârșitul exercițiului financiar aferent anului 2022, Emitentul a avut o poziție de numerar de 55.108 mii RON, în creștere cu 31% față de sfârșitul exercițiului financiar aferent anului 2021 când Emitentul a înregistrat o poziție de numerar de 42.037 mii RON. La sfârșitul perioadei de nouă luni din 2023, Emitentul a înregistrat o poziție de numerar de 48.197 mii RON.

Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare

Fluxul de numerar utilizat în activitatea de exploatare a înregistrat o ușoară scădere de 6% în decursul

exercițiului financiar aferent anului 2022, când Emitentul a raportat un flux de 49.313 mii RON, comparativ cu anul 2021, când a raportat un flux de 52.235 mii RON. La baza acestei ușoare scăderi a stat un rezultat al perioadei mai bun, care a permis utilizarea unor surse proprii crescute pentru a finanța activitatea de exploatare. La sfârșitul perioadei de nouă luni din 2023, Emitentul a raportat o utilizare a fluxului de numerar în activitatea de exploatare de 23.481 mii RON, acest rezultat fiind influențat semnificativ de creșterea proprietăților imobiliare în stoc, prin recepția Fazei 1 a proiectului Boreal Plus Constanța.

Fluxuri nete de numerar din activități de investiții

Fluxul de numerar utilizat în activitatea de investiții a înregistrat o creștere de 46% în decursul exercițiului financiar aferent anului 2022, când Emitentul a raportat un flux de 55.731 mii RON, comparativ cu anul 2021, când a raportat un flux de 38.260 mii RON. Această creștere se datorează în mare parte achiziției filiale R.C.T.I. Company S.R.L în august 2022, în valoare de 5.130 mii RON - care a generat de asemenea încorporarea unor terenuri și hale în valoare de 8.409 mii RON în situațiile financiare a le Emitentului - achiziției de terenuri în valoare de 2.527 mii RON în Greenfield Băneasa, dar și intensificării cheltuielilor cu investițiile imobiliare în curs de dezvoltare în valoare de 40.006 mii RON. La sfârșitul perioadei de nouă luni din 2023, Emitentul a raportat un flux de numerar utilizat în activitatea de investiții de 3.385 mii RON. Activitatea de investiții în perioada de nouă luni din 2023 s-a rezumat în principal la următoarele: lucrări de construcție efectuate la sediul social al Societății R.C.T.I. Company S.R.L din Brașov - 2.226 RON precum și lucrări la panouri fotovoltaice instalate în Greenfield Băneasa, în valoare totală de 1.687 mii RON.

Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare

Fluxul de numerar generat din activitatea de finanțare a înregistrat o creștere de 61% în decursul exercițiului financiar aferent anului 2022, când Emitentul a raportat un flux de 118.115 mii RON, comparativ cu anul 2021, când a raportat un flux de 73.511 mii RON. Această creștere s-a datorat majorării de capital de 77.732 mii RON, realizată în trei etape pe parcursul anului 2022. La sfârșitul perioadei de nouă luni din 2023, Emitentul a raportat un flux de numerar din activitatea de finanțare de 19.956 mii RON, rezultat în mare parte din utilizarea creditului contractat în 2023 la First Bank, în valoare de 3.500 mii EUR, dar și din rambursări de împrumuturi.

CERINȚE DE NUMERAR PLANIFICATE ȘI PLANUL CHELTUIELILOR DE CAPITAL

Cu privire la necesitatea de numerar pentru activitățile planificate de către Grup pe termen scurt și mediu, Emitentul are în vedere utilizarea acestuia pentru: activitatea de dezvoltare imobiliară și activitatea de finanțare.

Numerarul necesar pentru activitățile mai sus descrise, va fi asigurat din avansurile încasate de la clienții imobilelor în construcție sau din vânzările de imobile, din finanțări bancare, precum și fondurile obținute ca urmare a Ofertei.

OBLIGAȚII FINANCIARE

Situația creditelor Grupului la 30 septembrie 2023 este detaliată în tabelul de mai jos:

Creditor	Moneda	Scadență	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 31-Dec-22 mii LEI	Sold la 30-Sept-23 mii LEI
Împrumuturi					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	32.561	32.740
Total împrumuturi				32.561	32.740
CEC Bank	EUR	27-Noi-23	9.880	48.622	37.313
Garanti BBVA	EUR	15-Jun-24	4.250	5.936	3.410
Garanti BBVA	EUR	30-Jun-24	4.500	18.978	9.594
Libra Internet Bank	EUR	26-Iul-24	12.562	16.356	8.424
Libra Internet Bank	EUR	22-Sep-	8.676	14.084	6.534

		24			
Libra Internet Bank	EUR	05-Oct-24	4.000	7.363	5.341
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	1.900	9.400	6.200
Libra Internet Bank	EUR	05-Dec-25	5.250	25.974	17.881
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	21.161	51.444	105.268
OTP Bank	EUR	30-Iun-24	4.000	5.101	9.685
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	13.279	44.388	65.239
OTP Bank	EUR	30-Iun-24	2.000	4.358	3.539
TechVentures Bank	EUR	06-Ian-25	2.000	6.871	4.422
Alpha Bank	EUR	08-Iun-29	20.000	95.283	84.752
First Bank	EUR	29-Mar-29	2.600	-	12.778
Libra Internet Bank	RON	15-Jun-26	14.000	-	8.224
Vista	RON	25-May-24	5.000	-	2.252
Garanti BBVA	RON	31-Oct-23	14.000	1.000	5.500
Total împrumuturi bancare				355.158	396.356
Dobânda				46	568
Total				387.765	429.664

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditate și Nerevizuite

Societățile din Grup au contractat următoarele credite / au emis următoarele obligațiuni, după cum urmează:

Perioada	Debitor	Detalii
septembrie 2020	Bergamot Developments Phase II SRL	credit denominat în EUR de la Libra Bank pentru finanțarea fazei 2 din Proiectul Luxuria Residence. Valoarea creditului este de 8.675 mii EUR, cu maturitate de 4 ani de la acordare
decembrie 2020	Emitentul	emisiune de obligațiuni de tip Plasament Privat în valoare de 6.580 mii EUR cu o rată de dobândă fixă de 6,4% p.a., plătită semestrial. Obligațiunile au fost emise de Societatea mamă cu data de 24 decembrie 2020, au o maturitate de 6 ani și au fost listate în data de 26 martie 2021 pe piața reglementată a BVB.
martie 2021	Emitentul	credit denominat în EUR de la Libra Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (capital de lucru). Valoarea creditului este de 12.562 mii EUR, cu maturitate de 3 ani de la acordare.
mai 2021	Emitentul	două credite denuminate în EUR și lei de la CEC Bank SA., în vederea dezvoltării proiectului Boreal Plus din Constanța. Prima facilitate de credit este în valoare de 9.880 mii EUR și reprezintă credit de investiții cu maturitate de 30 de luni de la acordare, iar facilitatea a doua în valoare de 3.500 mii lei reprezintă finanțare TVA cu maturitate la 20 de luni de la momentul acordării.
octombrie	Emitentul	credit denominat în EUR de la Libra Bank pentru finanțarea generală a

2021		proiectelor (capital de lucru). Valoarea creditului este de 4.000 mii EUR, cu maturitate de 3 ani de la acordare.
noiembrie 2021	Emitentul	credit denominat în EUR de la Garanti Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (capital de lucru). Valoarea aprobată a creditului este 4.250 mii EUR, cu maturitate în 30 de luni de la acordare.
ianuarie 2022	Emitentul	credit denominat în EUR de la TechVentures Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (capital de lucru). Valoarea aprobată a creditului este 2.000 mii EUR, cu maturitate în 36 de luni de la acordare.
mai 2022	Emitentul	credit denominat în EUR de la Garanti pentru finanțarea generală a proiectelor (capital de lucru). Valoarea creditului este de 4.500 mii EUR, cu maturitate de 2 ani de la acordare.
iunie 2022	Emitentul	credit denominat în EUR de la Alpha Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (capital de lucru). Valoarea aprobată a creditului este 20.000 mii EUR, cu maturitate în 7 ani de la acordare.
septembrie 2022	Emitentul	4 credite denuminate în EUR de la OTP Bank pentru finanțarea fazelor F1, F2, F3 ale proiectului UTR3 din Greenfield Băneasa. Valoarea cumulată a creditelor este de 40.440 mii EUR, dintre care două, în valoare totală de 34.440 mii EUR, sunt destinate finanțării proiectului, cu maturitate de 3 ani de la acordare, iar alte două, în valoare totală de 6.000 mii EUR, pentru acoperirea taxei pe valoare adăugată din facturile achitate, cu maturitate de 18 luni de la acordare.
decembrie 2022	Emitentul	credit denominat în EUR de la Libra Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (capital de lucru). Valoarea creditului este de 1.900 mii EUR, cu maturitate de 3 ani de la acordare.
decembrie 2022	Bergamot Developments Phase II SRL	credit denominat în EUR de la Libra pentru finanțarea generală a proiectelor (capital de lucru). Valoarea creditului este de 5.250 mii EUR, cu maturitate de 3 ani de la acordare.
martie 2023	R.C.T.I. Company SRL	credit denominat în RON de la Vista Bank pentru capital de lucru. Valoarea creditului este de 8.000 mii RON , cu maturitate de 12 luni de la acordare.
mai 2023	Emitentul	credit denominat în EUR de la First Bank pentru refinanțarea Centrului Comunitar. Valoarea creditului este de 3.500 mii EUR, cu maturitate de 70 de luni de la data semnării contractului.
mai 2023	R.C.T.I. Company SRL	prelungirea unui plafon de creditare denominat în RON de la Garanti Bank pentru capital de lucru și emitere scrisori de garanție bancară. Valoarea plafonului de credit este de 14.000 mii RON, împărțit pe 2 limite de creditare în suma de 9.000 RON respectiv 5.000 mii RON, cu maturitate de 6 luni de la acordare pentru limita de 9.000 mii RON respectiv 54 luni de la acordare pentru limita de RON 5.000.
iunie 2023	Emitentul	credit denominat în RON de la Libra Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (capital de lucru). Valoarea creditului este de 14.000 mii RON, cu maturitate de 3 ani de la acordare.
octombrie	Emitentul	emisiune de obligațiuni în valoare de 8.000.000 EURO, cu maturitate 48 de luni de la data emiterii. Obligațiunile au fost subscrise doar de către

2023		investitori instituționali.
decembrie 2023	Emitentul	credit de tip capital de lucru în valoare a de 3.500.000 EURO, cu maturitate 31.12.2026.

OBLIGAȚII CONTINGENTE

Ca parte din activitatea sa de dezvoltare imobiliară, Emitentul oferă cumpărătorilor garanții care sunt reglementate de statutul său de vânzător în România. Toate pretențiile legale cunoscute și acțiunile în curs de desfășurare sunt evaluate în mod regulat de Emitent. Deoarece Emitentul primește consiliere juridică cu privire la probabilitatea ca aceste pretenții și acțiuni să aibă succes, conducerea nu a stabilit provizioane în cazul în care consideră că acțiunea este puțin probabil să aibă succes. A se vedea Partea a 2-a „Riscuri”, Secțiunea „Litigii și Proceduri Legale”, dosarul nr. 4122/3/2022, pentru o descriere a litigiului în care este implicat Emitentul și care ar putea avea un impact negativ semnificativ asupra activității Societății.

INFORMAȚII CANTITATIVE ȘI CALITATIVE PRIVIND RISCURILE DE PIAȚĂ

Activitățile desfășurate de Grup pot da naștere unor riscuri variate. Conducerea Grupului este conștientă și monitorizează efectele acestor riscuri și evenimente care pot avea efecte adverse asupra operațiunilor Grupului. Pentru o clasificare a principalelor riscuri la care este expus Grupul, precum și pentru o descriere a modului în care conducerea Grupului face management al respectivelor riscuri, vă rugăm să vedeți notele din Situațiile Financiare Anuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022.

ESTIMĂRI CONTABILE CRITICE/ESENȚIALE

Întocmirea situațiilor financiare consolidate ale Grupului presupune, din partea conducerii, utilizarea unor raționamente profesionale, estimări și ipoteze ce afectează aplicarea politicilor contabile, precum și valoarea recunoscută a activelor, a datoriilor, a veniturilor și a cheltuielilor și a prezentărilor de informații aferente. Rezultatele efective pot fi diferite de valorile estimate. Estimările și ipotezele asociate acestora se bazează pe experiența istorică și pe alți factori, inclusiv pe așteptările privind evenimente viitoare considerate rezonabile în situațiile date. Estimările și ipotezele care stau la baza acestora sunt revizuite periodic. Revizuirea estimărilor contabile este recunoscută începând cu perioada în care estimările sunt revizuite.

Pentru pregătirea situațiilor financiare consolidate, Grupul realizează estimări și ipoteze în legătură cu evoluții viitoare care pot avea un efect semnificativ asupra recunoașterii valorii activelor și datoriilor raportate, prezentarea datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare consolidate și a veniturilor și cheltuielilor raportate pentru perioada respectivă. Pentru o descriere a principalelor raționamente, estimări și ipoteze utilizate pentru întocmirea situațiilor financiare consolidate ale Grupului, vă rugăm să vedeți Nota 2 din Situațiile Financiare Anuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022.

ASPECTE FISCALE

Începând cu aprilie 2022, companiile eligibile afiliate Emitentului formează grup fiscal în scopuri de TVA, având Emitentul drept reprezentant fiscal al acestui grup.

ANGAJAMENTE EXTRABILANȚIERE

La data prezentului Prospect, Emitentul nu a constituit angajamente extrabilanțiere.

**PARTEA A 8-A
CAPITALIZARE ȘI ÎNDATORARE**

Tabelele de mai jos prezintă capitalizarea și îndatorarea Grupului la data indicată mai jos..

Acest tabel trebuie citit împreună cu Partea a 6-a „Informații financiare selectate” și Partea a 7-a „Examinarea rezultatelor activității și a situației financiare” din acest Prospect.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII MII RON

30 Septembrie 2023

Capitaluri proprii

Capital social	598.884
Prime de capital	40.493
Rezerva din reevaluare	(306)
Alte rezerve	40.266
Acțiuni proprii	(268)
Rezultatul reportat	263.466
Capitaluri proprii atribuibile companiei mamă	942.635

Participație minoritară	10.833
-------------------------	--------

Total capitaluri proprii	953.468
---------------------------------	----------------

Datorii pe termen lung

Împrumuturi	311.186
Datorii comerciale și alte datorii	8.102
Impozit amânat	66.476

Total datorii pe termen lung	385.764
-------------------------------------	----------------

Datorii curente

Împrumuturi	118.478
Datorii comerciale și alte datorii	28.157
Datorii contractuale	39.435
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	353

Total datorii curente	186.423
------------------------------	----------------

Total datorii	572.187
----------------------	----------------

Total capitaluri proprii și datorii	1.525.655
--	------------------

Sursă: Informațiile au fost extrase din Situațiile Financiare Anuale și din Situațiile Financiare Interimare Neauditare și Nerevizuite

**PARTEA A 9-A
POLITICA PRIVIND DIVIDENDELE**

Dividendele Emitentului sunt distribuite din profitul anual net distribuibil pe baza situațiilor financiare anuale individuale auditate, după aprobarea acestora de către Adunarea Generală Ordinară a Emitentului („AGOA”) și după aprobarea propunerii privind dividendele de către AGOA. Profitul distribuibil este partea din profitul net al anului financiar care poate fi distribuită ca dividende după ce au fost efectuate distribuiri legale și statutare, cum ar fi distribuirea pentru rezerva legală și, acolo unde este cazul, utilizarea profitului net în alte scopuri prevăzute de lege (de exemplu, acoperirea pierderilor contabile din anul precedent, dacă este cazul).

Acționarii primesc dividende proporțional cu participația lor în capitalul social vărsat al Emitentului și nu există niciun drept de prioritate sau preferință asupra distribuției de dividende în favoarea vreunui acționar.

Deși Emitentul a distribuit dividende în unii ani financiari, în anul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 decizia AGOA a fost de a nu se distribui dividende. Distribuirea dividendelor a fost și va fi în viitor propusă de Consiliul de Administrație către AGOA de la caz la caz, în funcție de existența sau inexistența posibilităților de reinvestire a profitului distribuibil.

Principiile relevante cu referire la politica de dividend se regăsesc mai jos:

- Emitentul recunoaște drepturile acționarilor de a fi remunerați sub formă de dividende, ca formă de participare la profiturile nete acumulate din exploatare precum și ca expresie a remunerării capitalului investit în companie.
- Dividendele se distribuie din profitul net distribuibil al Emitentului, conform situațiilor financiare individuale auditate anuale și/sau din alte elemente de capitaluri proprii ale Emitentului, nu din profitul net raportat conform situațiilor financiare consolidate auditate anuale.
- Propunerea privind distribuirea dividendelor, sub formă de acțiuni cu titlu gratuit sau de numerar, incluzând și rata de distribuire, se va realiza de către Consiliul de Administrație al Companiei, fiind supusă aprobării AGOA, adoptată în condițiile legii.

Elementele principale avute în vedere de către Consiliul de Administrație în procesul de adoptare a deciziei de a propune distribuirea de dividende și, după caz, a unei anumite rate de distribuire a dividendelor sunt nevoile și oportunitățile investiționale ale Emitentului, în funcție de disponibilitățile financiare pentru plata dividendelor, precum și gradul de îndatorare al Emitentului. Această abordare se circumscrie strategiei Emitentului de expansiune geografică și diversificare a portofoliului, prin dezvoltarea de comunități sustenabile.



PARTEA A 10-A PREZENTAREA INDUSTRIEI

Această secțiune include informații provenind din surse terțe, identificate în text. Astfel de informații pot suferi modificări și nu pot fi verificate cu certitudine. În special, am calculat cota de piață a Grupului folosind înregistrările sale interne referitoare la vânzări și închirieri, raportate la informațiile privind nivelul agregat al tranzacțiilor de acest tip încheiate în București în anul încheiat la 31 decembrie 2022 incluse în studii de specialitate. Emitentul nu poate garanta că informațiile incluse în asemenea surse sunt corecte. De asemenea, Emitentul nu poate garanta că estimările făcute cu privire la concurenții săi, astfel cum sunt incluse în aceste surse sunt corecte sau identice cu cele din înregistrările interne ale concurenților săi. Prin urmare, Emitentul cere investitorilor să analizeze cu grijă toate aceste informații și să nu se bazeze pe ele în mod nerezonabil. Vă rugăm să consultați și „Informații importante despre acest Prospect” și „Partea 2 - Factori de Risc” din prezentul Prospect.

România în contextul regional

Populație și indicatori economici cheie

România este situată în centrul geografic al Europei (sud-estul Europei Centrale), la nord de Peninsula Balcanică, la jumătatea distanței dintre Coasta Atlanticului și Munții Ural, în interiorul și exteriorul arcului Munților Carpați, pe cursul inferior al Dunării (1075 km) și cu ieșire la Marea Neagră. România se învecinează cu Bulgaria la sud, Republica Moldova la est, Ucraina la est și la nord, Ungaria la nord-vest și Serbia la sud-vest.

La data de 1 ianuarie 2022, populația estimată a României era de 19,0 milioane de locuitori. Astfel, România avea a șasea cea mai mare populație din UE, reprezentând 4,26% din populația totală UE. În România, populația de rezidență urbană era de aprox. 10,0 milioane de locuitori, reprezentând aprox. 52,3% din populația națională totală. În anul 2022 s-a continuat trendul potrivit căruia fluxurile migratorii din urban (în rural și în urban) dețin cele mai mari ponderi în structura migrației interne (Sursă: Eurostat, INS). Tabelul de mai jos evidențiază evoluția anumitor indicatori economici cheie pentru România în perioada cuprinsă între 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2022:

Indicatori economici cheie	La data și pentru anul încheiat la 31 decembrie			
	2019	2020	2021	2022
Creșterea reală a PIB (%)	4.20%	-3.70%	5.90%	4.70%
Rata șomajului la sfârșitul anului (%) ¹	3.90%	5.80%	5.40%	5.60%
Valoarea nominală a PIB (miliarde €, prețuri curente)	223.2	218.9	239.6	286.4
Valoarea nominală a PIB/ cap de locuitor (mii €, prețuri curente)	9.12	8.82	9.38	10.11
Inflație/(deflație) (% , media anuală)	3.90%	2.30%	8.20%	12.00%

Sursa: Eurostat, INS.

¹Rata șomajului este calculată prin raportarea numărului de persoane aflate în șomaj, la totalul populației din România.

La 31 decembrie 2022, produsul intern brut („PIB”) al României a crescut cu 4,7% față de finalul anului 2021. Acest lucru s-a datorat consistenței formării brute de capital fix și a unei creșteri însemnate a consumului privat, datorită creșterii sporite a pieței forței de muncă și a salariilor, alături de măsurile de sprijin adoptate la nivel național pentru ameliorarea consecințelor generate de creșterea prețurilor la energie (Sursa: INS).

Printre factorii care au condus la creșterea PIB în perioada de referință se numără și activitatea de construcții și tranzacțiile imobiliare, având o contribuție egală la PIB. Volumul de activitate în domeniu construcțiilor s-a majorat cu 11,2% față de anul 2021, având o pondere de 6,3% la formarea PIB, în contextul demarării a numeroase proiecte de investiții. Totodată, activitatea tranzacțională a crescut din punctul de vedere al volumului cu 8,8%, contribuind cu 7,4% la formarea PIB. Alte aporturi importante provin din activitatea de comerț cu ridicata, activitățile profesionale, științifice și tehnice și IT. Cu toate acestea, majoritatea ramurilor economiei au avut contribuții pozitive ce au condus la majorarea PIB.

Pe baza indicatorilor pe termen scurt, pentru anul 2023 se previzionează că, pe baza impactului ratei încă ridicate a inflației, a condițiilor de finanțare severe și a reducerii ritmului de creștere a economiilor statelor membre UE, creșterea reală a PIB va fi înregistrată la 2,5%.

Se anticipează ca implementarea Planului Național de Redresare și Reziliență (PNRR) să contribuie la dezvoltarea investițiilor naționale, reprezentând principalul factor de creștere economică. Aceste investiții vor fi susținute și de alte fonduri și programe la nivelul UE. Deși încă afectat de rata inflației, estimările sunt în sensul că va exista o creștere a consumului privat, datorată majorării salariului minim brut pe economie la nivel național, a pensiilor, a salariilor din venituri publice, precum și datorită prelungirii aplicabilității plafoanelor instituite asupra prețului la energie până în anul 2025. Cu toate acestea, exporturile nete vor rămâne la un prag negativ, pe fondul puterii de cumpărare reduse a monedei naționale și a unei cereri scăzute pe piețele de export (Sursa: Comisia Europeană).

Se preconizează că țara va continua să înregistreze câștiguri economice peste media europeană până în 2024. Creșterile PIB-ului, împreună cu scăderea inflației și scăderea șomajului, vor ajuta România să atragă mai multe investiții în segmentele comercial și rezidențial, atât din partea jucătorilor existenți, cât și a noilor companii care doresc să intre pe piața.

La nivel național, prognoza economică evidențiază o creștere cu 2,8% în anul 2023, fiind împinsă de sectorul de construcții și cel de servicii. Fondul Monetar Internațional se așteaptă la o creștere de 2,2% pentru România în anul 2023, conform estimărilor din octombrie 2023. Cu toate acestea, activitatea de construcții rămâne cel mai dinamic sector, volumul lucrărilor consemnând o creștere de 12,6% la nivel primului trimestru din 2023. În perioada aprilie - mai ritmul de creștere al volumului lucrărilor de construcții a încetinit până la 9,8%, astfel că în primele cinci luni avansul a ajuns la 11,3%, fiind susținut de construcțiile ingineresti, cu o dinamică de 31,8%, față de perioada similară. Și pe termen mediu (perioada 2025 - 2027), lucrările de construcții vor continua să reprezinte cel mai dinamic sector, cu o creștere medie anuală de 8,2%, impulsat de atragerea și utilizarea fondurilor europene (Sursa: Comisia Națională de Strategie și Prognoză, IMF).

Comisia Europeană prognozează că rata inflației din România ar trebui să scadă la 4,6% până la sfârșitul anului 2024. O tendință similară este de așteptat să se contureze în întreaga UE în acest interval de timp.

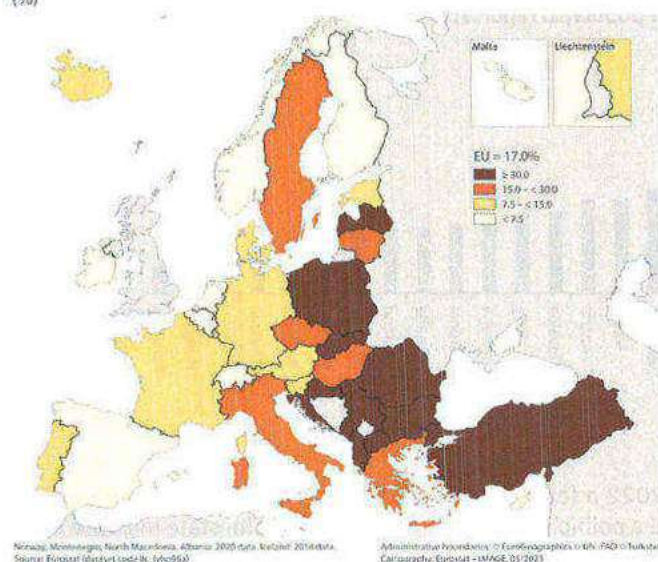
Condițiile locale și rata de aglomerație

România deține aprox. 9,6 milioane de locuințe, dintre care în București este înregistrată cea mai mare proporție a acestora (aprox. 1,3 milioane de locuințe). În 2021, 93,9% dintre locuințele la nivel național erau deținute în proprietate de către rezidenții acestora, cel mai mare procent în acest sens la nivelul UE-27.

Rata supraaglomerării în România a ajuns în anul 2021 la nivelul de 41,0%, pe a doua poziție la nivelul UE în urma Letoniei (41,3%). Astfel, se observă o scădere a acestei rate, prin comparație cu rata de supraaglomerare de 48% (cea mai ridicată la nivel european) înregistrată în 2018. Media la nivelul Uniunii Europene se situează la 16%, alte state cu o rată a supraaglomerării comparabilă fiind Slovacia, Croația, Polonia și Bulgaria (Sursa: Eurostat).

În imaginea de mai jos este ilustrat gradul de supraaglomerare înregistrat în fiecare stat membru al Uniunii Europene în anul 2021. Se poate observa că rata de supraaglomerare are o valoare crescută în statele est-europene:

Overcrowding rate, 2021
(%)



Evoluția dobânzii la creditele ipotecare

În piața locală, rata dobânzilor pentru creditele ipotecare pentru populație s-a aflat pe un trend ascendent în anii 2022 - 2023, justificată de rata crescută a inflației, care a atins vârful în noiembrie 2022, la 16,8%, precum și a ratelor dobânzii de referință, care începând cu 11 ianuarie 2023 este de 7%. Totodată, majorarea corelativă a indicilor ROBOR și IRCC au condus la creșterea ratei dobânzii fixe de la un prag minim de 6,75% în iunie 2022 la un prag minim de 8% în aceeași lună a anului 2023. Cu toate acestea, se poate observa o stabilizare a pieței, ca urmare a eforturilor autorității naționale bancare de a spori cantitatea de lichiditate în circulație, ceea ce a generat o scădere lentă a nivelului dobânzii (Sursa: BNR). Acest lucru s-a reflectat inclusiv asupra creditelor ipotecare, care au înregistrat o traiectorie descendentă. În anumite cazuri, scăderile au fost semnificative, atingând și 3 puncte procentuale, de exemplu de la o dobândă fixă de 10% în octombrie 2022 la 7,70% în iulie 2023 pentru același pachet de credit oferit de o instituție de credit.

Prin comparație, în zona Euro, rata dobânzii la creditarea pentru populație privind achizițiile imobiliare a atins nivelul mediu de 3,75% în iulie 2023, ca urmare a creșterii înregistrate începând cu ianuarie 2022, după o lungă tendință descendentă în ultimii 10 ani anteriori (Sursa: ECB).

În continuare ponderea creditelor ipotecare acordate în moneda națională depășește pe cea a creditelor ipotecare acordate în valută, ca urmare a politicii BNR de a descuraja constant creditarea în alte monede ca urmare a crizei financiare din perioada 2007-2009.

Reducerea preconizată a ratei dobânzilor, alături de creșterea veniturilor populației, va duce la o sporire a capacității de creditare a populației.

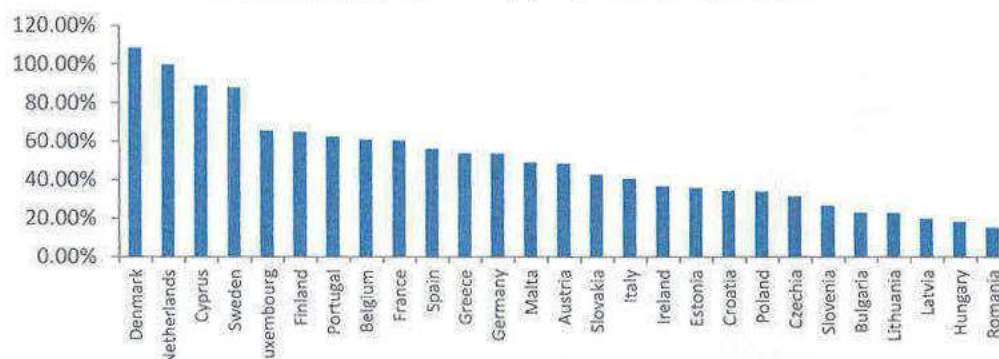
Gradul de îndatorare al populației

Pentru sectorul rezidențial, gradul de îndatorare al populației reprezintă principalul indicator pentru disponibilitatea populației de a achiziționa imobile. Acesta este influențat de volumul tranzacțional în domeniul imobiliar, de prețul unei locuințe, precum și de PIB-ul statului de referință, care ulterior va determina coordonatele pieței imobiliare ale aceluși stat și potențialul de creștere a prețurilor și a volumelor tranzacționate.

La nivelul Uniunii Europene, în anul 2019 România înregistra cel mai scăzut grad de îndatorare (15,4%), prin comparație cu alte state membre, precum Danemarca (108,6%), Olanda (99,9%) și Cipru (89,1%) și inclusiv cu statele est-europene, de exemplu Ungaria (18,4%), Bulgaria (23,1%), Republica Cehă (31,7%) și Polonia (34,1%) (Sursa: Eurostat).

Mai jos este redată grafic variația gradului de îndatorare a gospodăriilor raportat la PIB în țările UE27:

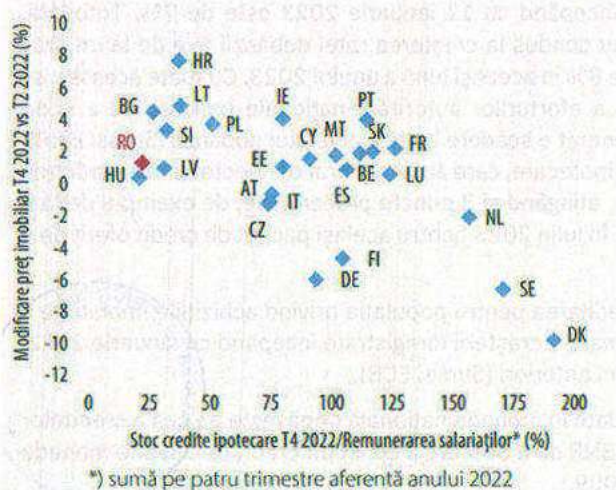
Gradul de îndatorare a gospodăriilor populației raportat la PIB, 2019



Sursa: Eurostat

În cazul României, a doua jumătate a anului 2022 a fost dominată de prețuri relativ stabile în sectorul imobiliar, odată cu începerea ciclului de întărire a politicii monetare (comparativ cu alte state membre ale UE, în care au existat scăderi de prețuri imobiliare). Statele cu un nivel de îndatorare mai ridicat relativ la veniturile salariale ale populației au înregistrat un declin mai puternic al prețurilor, pe fondul impactului mai ridicat al dobânzilor asupra capacității de plată a populației, precum Danemarca și Suedia.

Graficul de mai jos ilustrează fluctuația dinamicii dintre prețurile imobiliare rezidențiale și gradul de încărcare al populației la nivelul UE, în decembrie 2022:



*) sumă pe patru trimestre aferentă anului 2022

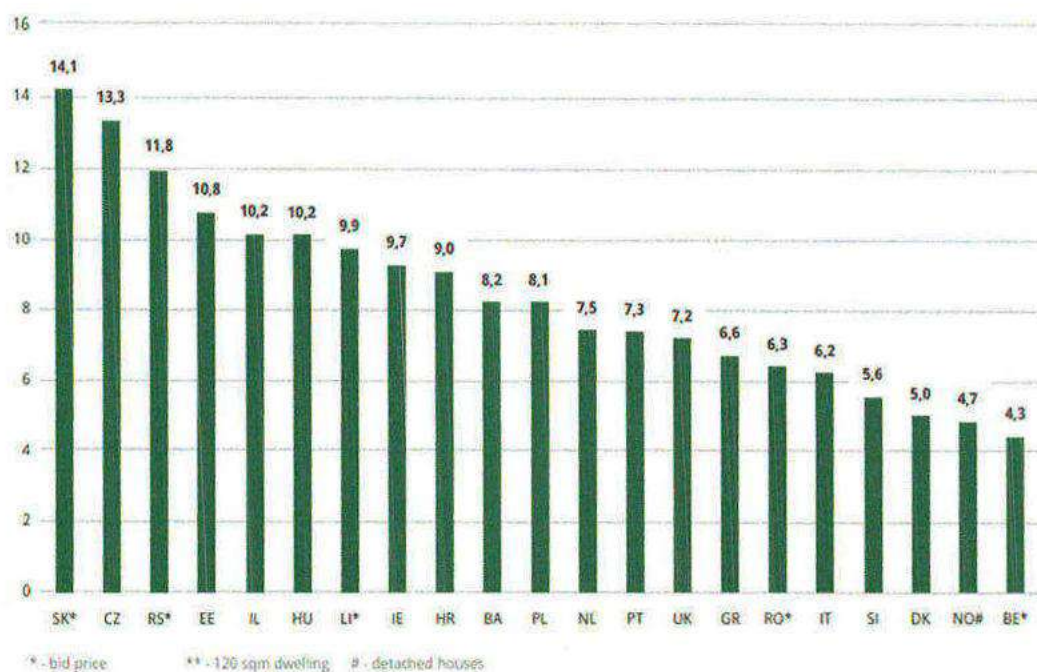
Sursa: Eurostat, BCE, BNR

Gradul de accesibilitate al locuințelor

Turbulențele economice și tensiunile geopolitice, cuplate cu activitatea economică ce s-a menținut la un nivel ridicat au dus la o inflație în creștere și la o escaladare a costurilor energiei. În consecință, peisajul imobiliar s-a transformat, cu o scădere a accesibilității locuințelor pentru cumpărare și cu creșterea sectorului "Built-to-Rent".

Affordability of Own Housing

Multiple of annual gross salaries to purchase a 70 sqm dwelling



Sursa: Deloitte

În România, achiziționarea unei locuințe de 70 mp necesită de 6,3 ori salariul mediu anual brut. Acest lucru plasează România într-o categorie relativ mai accesibilă în comparație cu multe țări europene, deși mai puțin decât țări precum Belgia sau Danemarca.



PARTEA A 11-A
ORGANELE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE ȘI CONDUCEREA SUPERIOARĂ
ȘI FUNCȚIONAREA ACESTORA

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Emitentul are o structură administrativă în sistem unitar compusă din cinci (5) administratori.

Consiliul de Administrație cuprinde membrii executivi („Administratorii Executivi”) și membrii neexecutivi („Administratori Neexecutivi”). Membrii Consiliului de Administrație sunt numiți și revocați de AGA ordinară, pentru un mandat de patru (4) ani sau egală cu o altă durată mai scurtă aprobată de AGA, cu posibilitatea de a fi realeși pentru mandate subsecvente. Majoritatea membrilor Consiliului de Administrație trebuie să fie Administratori Neexecutivi, iar cel puțin 2 membri trebuie să fie independenți. Cel puțin unul dintre membrii Consiliului de Administrație trebuie să aibă studii economice și experiență în domeniul economic, contabilitate, audit sau financiar de cel puțin 5 ani. La data prezentului Prospect, Consiliul de Administrație este compus din Administratorii menționați mai jos.

Nume	Vârsta	Funcție	Data expirării mandatului
..... Iuliana Mihaela Urdă	55	Administrator Neexecutiv, Președintele Consiliului de Administrație	28.04.2025
..... Intrepid Gem S.R.L., prin reprezentant permanent Petru-Ion Văduva	63	Administrator independent	28.04.2025
..... Daniel Pandele	59	Administrator independent	28.04.2025
..... Ruxandra-Alina Scarlat	45	Administrator Neexecutiv	28.04.2025
..... Sorin Apostol	48	Administrator Executiv	28.04.2025
.....			

Adresa de la locul de muncă a membrilor Consiliului de Administrație este Greenfield Băneasa, Drumul Pădurea Mogoșoaia nr. 31-41, Sector 1, București.

Iuliana Mihaela Urdă (Administrator Neexecutiv, Președintele Consiliului de Administrație)

Doamna Urdă are peste 27 de ani de experiență în management, administrarea activelor, raportare în imobiliare și retail.

Începând cu anul 2013 ocupă funcția de membru și Președinte al Consiliului de Administrație al Emitentului.

De asemenea, din anul 2009 și până în prezent, deține calitatea de director general adjunct al societății Doraly Property Management S.R.L., după o perioadă de 10 ani în care a ocupat alte funcții în cadrul acesteia. Anterior, între 1994 și 2009, Dna Urdă a deținut calitatea de Director de Marketing, Director e-Business și Category Manager în cadrul Altex România.

Intrepid Gem S.R.L., prin reprezentant permanent Petru-Ion Văduva (Administrator Neexecutiv, independent)

Domnul Văduva are o experiență de operare și dezvoltare în domeniul gazelor, contribuind la modernizarea și dezvoltarea sistemelor mari de transport al gazelor.

DI. Văduva deține 20 de ani de experiență strategică în sectorul energetic al Europei de Est și din Asia Centrală, cu experiență de finanțare în acest sector, cum ar fi IPO Rosneft și câștigarea unei subvenții semnificative pentru dezvoltare, din sectorul din Europa.

De asemenea, a participat la negocieri și finanțări a diferitelor proiecte de scară largă cu bănci internaționale și instituții de finanțare multinaționale, precum EIB, EBRD și IFC.

Daniel Pandeles (Administrator Neexecutiv, independent)

Domnul Pandeles a absolvit Universitatea Ovidius din Constanța, Facultatea de Inginerie Mecanică Industrială și Maritimă, cu titlul de inginer diplomat în domeniul ingineriei industriale.

Are o experiență de peste 29 de ani în management, fiind membru fondator al Expo Cupa SRL, Cupa International SRL, Danielis Star Company și Doraly Mall. De asemenea, dl. Pandeles a fost vicepreședinte al Consiliului de acționari al reprezentanților SIF Muntenia datorită rolului său activ în calitate de acționar al societății.

Ruxandra-Alina Scarlat (Administrator Neexecutiv)

Doamna Scarlat este membru al Baroului București și al Asociației Naționale a Avocaților din România.

În calitate de avocat, aria sa de practică cuprinde litigii și arbitraj, drept imobiliar, asigurări, servicii bancare și financiare, M&A, afaceri corporative și dreptul muncii. De asemenea, deține peste 17 ani de experiență în consultanță imobiliară, M&A imobiliară, contracte de închiriere și contracte de construcție.

Sorin Apostol (Administrator Executiv)

Dl. Apostol are experiență financiară și managerială, în domeniul financiar și pe piața de capital. De asemenea, acesta deține 47% dintre acțiunile Swiss Capital, un important broker pe piața de capital din România. În perioada 1 februarie 2018 – 27 aprilie 2021, Domnul Apostol a fost Director General al Emitentului, iar din 28 aprilie 2021 ocupă poziția de Director Executiv al Emitentului.

ECHIPA DE MANAGEMENT

Directorii Emitentului sunt:

Nume	Vârstă	Funcție	Data expirării mandatului
Constantin Sebeșanu.....	57	Director General	28.04.2025
Sorin Apostol.....	48	Director Executiv	28.04.2025

Adresa de la locul de muncă a Directorilor este Greenfield Băneasa, Drumul Pădurea Mogoșoaia nr. 31-41, Sector 1, București.

De asemenea, mai jos sunt incluse detaliile biografice ale persoanelor cu funcții importante la nivelul Grupului, anume cele ale D-lui. Claudiu Bistriceanu (Director Financiar), D-lui. Ovidiu Grinici (Director Vânzări), D-nei. Gina Pătrinoiu (Director Juridic), D-nei. Loredana Roșu (Manager Marketing), D-lui. Dacian Micu (Manager Resurse Umane) și ale D-lui. Cristovao Alexandre Sousa Rocha (Director Dezvoltare).

Detalii biografice ale echipei de management al Emitentului

Detaliile biografice ale domnului Apostol au fost prezentate mai sus.

Constantin Sebeșanu (Director General)

Domnul Sebeșanu a urmat cursurile Institutului Politehnic București și a obținut diploma Professional Management la MBA Program - Open University UK. În continuare s-a specializat în Management Strategic și Financiar la Universitățile Cornell și Boston, USA.

Dl. Sebeșanu are peste 25 de ani de experiență în industria de ospitalitate, real estate și retail. Este fondatorul Trend Hospitality Consulting & Management, companie ce a activat în domeniul consultanței în real estate și ospitalitate, extinzându-și activitatea și în servicii de cercetare de piață, dezvoltare de concept, studii de fezabilitate, evaluări, finanțări și tranzacții.

Detalii biografice ale altor persoane cu funcții importante la nivel de Grup

Claudiu Bistriceanu (Director Financiar)

Domnul Bistriceanu a absolvit Academia de Studii Economice – Bănci și Burse de Valori din București și are studii aprofundate (master) în piețe financiar-valutare. În anul 2006, a absolvit Programul Executive MBA – ASEBUSS.

DL. Bistriceanu deține peste 20 de ani de experiență profesională în consultanță de afaceri în cadrul companiei de consultanță BDO, precum și în domenii precum M&A, due diligence, evaluări de afaceri, strategii și planuri de afaceri, modelare financiară. De asemenea, este membru al Camerei Auditorilor Financieri din România (CAFR) și al Asociației Naționale a Evaluatoarelor Autorizați din România (ANEVAR), precum și membru senior al Association of Chartered Certified Accountants (ACCA-UK) și auditor intern autorizat de către Institute of Internal Auditors (US).

Ovidiu Grinici (Director Vânzări)

Domnul Grinici are studii postuniversitare de economie și a urmat cursuri de vânzări aplicate și psihologia cumpărătorului pe piața imobiliară.

Deține peste 10 ani de experiență în domeniul imobiliar și pe piața liberă din segmentul rezidențial, iar de 5 ani activează în cadrul Emitentului.

Gina Pătrinoiu (Director Juridic)

Doamna Pătrinoiu a urmat cursurile universitare și postuniversitare în drept în cadrul Facultății de Drept. Astfel, a dobândit pregătire profesională în drept imobiliar, piață de capital, drept corporativ și negocierea contractelor. Practică avocatura de 20 de ani, în domeniul dreptului imobiliar și a ocupat rolul de avocat intern în industria imobiliară.

Loredana Roșu (Manager Marketing)

Doamna Roșu a absolvit Facultatea de Management din cadrul Academiei de Studii Economice București.

Are peste 20 de ani de activitate, fiind specializată în domeniul financiar și marketing, prin coordonarea de campanii de digital marketing, ATL și BTL. De 12 ani profesează în sectorul imobiliar, activitatea sa incluzând coordonarea aspectelor de marketing și comunicare pentru principalele proiecte ale Emitentului.

Dacian Micu (Manager Resurse Umane)

DL. Micu este licențiat în Relații Internaționale și Științe Politice și deține diplomă de masterat în Comunicare Managerială și Resurse Umane.

DL. Micu a acumulat 18 ani de experiență în resurse umane, în mediu multicultural, multiethnic, dintre care 11 ani de experiență managerială (middle și top management). De asemenea, este expert național numit de către Partenerii Sociali (Patronatele Sindicale din sectorul de construcții, Inspekția Muncii și companiile de construcții) cu privire la programul european „Combaterea muncii nedeclarate în sectorul construcțiilor, VP/2018/12/0040 conform Comunicării UE, cu scopul de a elimina munca nedeclarată - EFBWWW-FIEC, program care implică mai mulți experți naționali din țările UE” Faza I și II.

Cristovao Alexandre Sousa Rocha (Director Dezvoltare)

DL. Rocha are peste 17 ani de experiență profesională, dintre care peste 8 ani constituie experiență în sectorul imobiliar și în proiecte de infrastructură. În ultimii 4 ani a coordonat, din poziția de Manager de Dezvoltare, 5 proiecte rezidențiale cu o valoare estimată la peste 200 milioane de euro.

Detalii despre natura oricărei relații de rudenie

Din informațiile disponibile Emitentului, în prezent nu există relații de rudenie între niciunii dintre membrii Consiliului de Administrație și/sau Directorii acesteia.

Detalii privind litigiile în legătură cu Administratorii și Directorii

În perioada de cinci ani anteriori datei acestui document, niciunul dintre Administratori și/sau Directori:

- (i) nu a fost condamnat pentru infracțiuni de fraudă;
- (ii) nu a fost membru al organelor administrative, de conducere sau de supraveghere sau administrator sau membru al conducerii al oricărei societăți la data la care acestea au intrat în faliment, administrare judiciară sau lichidare; sau
- (iii) nu a fost pus sub urmărire penală și/sau nu a fost sancționat de către orice organe statutare sau de reglementare (inclusiv organismele profesionale desemnate pentru aplicarea de sancțiuni) și nu i s-a

interzis vreodată de către instanță să ocupe funcția de membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere al unei societăți sau să se implice în gestionarea sau desfășurarea afacerilor unei societăți.

Funcții deținute de Consiliul de Administrație și de Directori

În plus față de funcțiile de conducere deținute de la nivelul Emitentului, Administratorii și Directorii Emitentului dețin sau au deținut, în ultimii cinci (5) ani, următoarele funcții:



Nume	Entitate	Funcție	Funcție deținută în prezent (da/nu)
Iuliana Mihaela Urdă	IMPACT Developer & Contractor SA	Președinte Consiliu de Administrație - 27+ ani de experiență în management, administrarea activelor, raportare în imobiliare și retail;	Da
Petru Văduva	IMPACT Developer & Contractor SA	Membru al Consiliului de Administrație - Peste 20 de ani de experiență strategică în sectorul energetic al Europei de Est și din Asia Centrală, cu experiență de finanțare dovedită în acest sector, cum ar fi IPO Rosneft și câștigarea celei mai mari subvenții pentru dezvoltare, din sectorul din Europa;	Da
Daniel Pandele	IMPACT Developer & Contractor SA	Membru al Consiliului de Administrație - Cu peste 29 de ani de experiență în management, are cunoștințe vaste în afaceri, fiind membru fondator al: Expo Cupa SRL, Cupa International SRL, Danielis Star Company și Doraly Mall;	Da
Ruxandra-Alina Scarlat	IMPACT Developer & Contractor SA	Administrator neexecutiv - 17+ ani de experiență în consultanță imobiliară, M&A imobiliară, contracte de închiriere și contracte de construcție;	Da

Sorin Apostol	IMPACT Developer & Contractor SA	Administrator executiv - Sorin Apostol are o experiență financiară și managerială remarcabilă. Cunoștințele sale în domeniul financiar și pe piața de capital, dar și experiența ca om de afaceri, reprezintă un avantaj pentru IMPACT;	Da
Constantin Sebeșanu	IMPACT Developer & Contractor SA	Director General - Cu peste 25 de ani de experiență în poziții de top management și-a pus amprenta în dezvoltarea și managementul a zeci de proiecte impactând pozitiv implementarea și succesul acestora. De-a lungul carierei a activat cu dedicație în industria de ospitalitate, real estate și retail.	Da

CONDUCERE

Consiliul de Administrație îndeplinește toate actele necesare și utile pentru realizarea obiectului de activitate al Emitentului, cu excepția celor prevăzute de lege în competența AGA sau delegate. Conducerea Emitentului este delegată către Directorul General și Directorul Executiv (împreună „Directorii”), care sunt responsabili cu luarea tuturor măsurilor aferente conducerii Emitentului, în limitele obiectului de activitate al Emitentului și cu respectarea competențelor exclusive atribuite sau prevăzute de lege.

Consiliul de Administrație nu poate delega următoarele competențe unui Director: (i) stabilirea direcțiilor principale de activitate și de dezvoltare ale Emitentului, (ii) aprobarea planului de management al Emitentului, (iii) stabilirea politicilor contabile și a sistemului de control financiar, precum și aprobarea planificării financiare, (iv) numirea și revocarea Directorilor, inclusiv a Directorului General, și stabilirea remunerației lor, (v) supravegherea activității Directorilor, (vi) pregătirea raportului anual al Consiliului de Administrație, (vii) organizarea ședințelor AGA, precum și implementarea hotărârilor acesteia, (viii) introducerea cererilor pentru deschiderea procedurilor de prevenire a insolvenței și de insolvență a Emitentului, (ix) elaborarea de reguli/regulamente privind activitatea proprie a AGA, a comitetelor consultative și a Directorilor, fără a contraveni prevederilor legale sau ale Actului Constitutiv al Emitentului, (x) înființarea sau desființarea de sedii secundare (sucursale, agenții, reprezentanțe sau orice alte puncte de lucru), (xi) schimbarea sediului Emitentului, (xii) majorarea capitalului social al Emitentului, (xiii) aprobarea structurii organizatorice a Emitentului și a regulamentelor interne de organizare și funcționare ale acestuia, (xiv) adoptarea unei politici prin care să se asigure că orice tranzacție a Emitentului cu oricare dintre societățile cu care are relații strânse a cărei valoare este egală cu sau mai mare de 5% din activele nete ale Emitentului (stabilite conform ultimului raport financiar) este aprobată de Consiliul de Administrație în urma unei opinii obligatorii a comitetului de audit al Consiliului de Administrație și dezvăluită în mod corect acționarilor și potențialilor investitori, în măsura în care aceste tranzacții se încadrează în categoria evenimentelor care fac obiectul cerințelor de raportare, (xv) aprobarea încheierii în numele și în contul Emitentului a contractelor de finanțare a Emitentului (contracte de împrumut, facilități de credit), care au o valoare de până la 20.000.000 EUR/contract, și (xvi) orice alte

competențe ale Consiliului de Administrație care nu pot fi delegate, conform legii.

Consiliul de Administrație este răspunzător în mod solidar față de Emitent pentru: (i) realitatea vărsămintelor efectuate de acționarii Emitentului, (ii) existența reală a dividendelor plătite, (iii) existența registrelor cerute de lege și corecta lor ținere, (iv) exacta îndeplinire a hotărârilor AGA și (v) stricta îndeplinire a îndatoririlor pe care legea și Actul Constitutiv le impun.

Directorul General este responsabil de conducerea executivă generală și de operațiunile zilnice ale Emitentului, în conformitate cu strategia aprobată. De asemenea, este responsabil de executarea atribuțiilor delegate de către Consiliul de Administrație, cu excepția activităților atribuite Directorului Financiar. Nu în ultimul rând, Directorul General se asigură că, la orice moment, este funcțional departamentul financiar conform obligațiilor și necesităților specifice.

Sarcinile care nu au fost alocate în mod specific într-în sfera de competență a Consiliului de Administrație în ansamblul său. La încheierea Ofertei, Consiliul de Administrație va fi compus din cinci (5) membri, dintre care patru (4) membri vor fi Administratori Neexecutivi și un (1) membru va fi Administrator Executiv. Un număr de doi (2) Administratori Neexecutivi sunt independenți, în sensul Codului de Guvernanță Corporativă al BVB.

Candidații pentru posturile de membru în Consiliul de Administrație pot fi propuși de către acționari sau de către membrii Consiliului de Administrație în funcție. Președintele Consiliului de Administrație este numit de AGA ordinară. O persoană nu va putea fi numită în același timp și Președinte al Consiliului de Administrație și Director în cadrul Emitentului. Pe perioada în care Președintele Consiliului de Administrație se află în imposibilitate temporară de a-și exercita atribuțiile, Consiliul de Administrație poate însărcina un alt administrator pentru exercitarea mandatului de Președinte. Pe perioada în care Consiliul de Administrație nu are numit un Președinte/un înlocuitor al acestuia sau, deși numiți, niciunul nu poate exercita mandatul de Președinte, pe durata stării respective de imposibilitate Consiliul de Administrație poate însărcina pe un alt Administrator cu îndeplinirea acestei funcții. Consiliul de Administrație numește un Secretar, care îndeplinește lucrările de grefă și secretariat în legătură cu activitatea Consiliului de Administrație și sprijină activitatea acestuia. Pentru ca numirea unui Administrator să fie valabilă, persoana numită trebuie să o accepte, în mod expres, în termen de cel mult 15 zile de la data deciziei de numire sau de la data la care a luat cunoștință de decizia de numire, prin declarație scrisă și transmisă către Emitent.

Atunci când funcția de Administrator devine vacantă înainte de expirarea duratei mandatului de Administrator, durata noului Administrator va fi egală cu durata rămasă de executat din mandatul predecesorului, dacă AGA nu hotărăște altfel.

Drepturile și obligațiile Administratorilor, precum și situațiile de incompatibilitate ale acestora sunt prevăzute de contractele de mandat/administrație, încheiate cu Emitentul, de Actul Constitutiv și de prevederile legale aplicabile. Membrii Consiliului de Administrație au dreptul la o indemnizație lunară stabilită de AGA. Actualele contracte încheiate de membrii Consiliului de Administrație, respectiv Directori, nu prevăd acordarea de beneficii la expirarea mandatului.

Funcționarea Consiliului de Administrație

Ședințele Consiliului de Administrație

Consiliul de Administrație se va întruni în ședințe periodice, o dată la fiecare două (2) luni sau ori de câte ori este necesar, convocate de Președintele Consiliului de Administrație, la cererea celorlalți membri sau la cererea Directorului General. În situația solicitării de convocare a Consiliului de Administrație de către Administratori ori de către Directorul General, ordinea de zi este stabilită de către autorul cererii, Președintele fiind obligat să dea curs unei astfel de cereri.

Convocatorul va cuprinde, în mod obligatoriu, locul ședinței, cu indicarea adresei locației, data ținerii ședinței, ora de începere, ordinea de zi a ședinței, modalitățile în care se va putea exercita dreptul de vot și modalitatea în care se va realiza comunicarea, dacă este cazul. Convocatorul, însoțit de materialele aferente punctelor de pe ordinea de zi, va fi transmis administratorilor, cu cel puțin 24 de ore înainte de data stabilită pentru ședința Consiliului de Administrație. Consiliul de Administrație poate adopta, fiind întrunit în ședință, decizii asupra unor probleme care nu sunt incluse pe ordinea de zi propusă în convocator doar în cazuri excepționale, justificate prin urgența situației și prin interesul Emitentului.

Consiliul de Administrație va decide dacă urgența situației și interesul Emitentului impune o astfel de procedură de adoptare a deciziilor.

Ca regula, ședințele Consiliului de Administrație se țin prin întrunirea efectivă a Administratorilor la sediul social al Emitentului sau într-o altă locație stabilită prin convocator. Ședințele pot fi ținute și prin teleconferință sau videoconferință, în condițiile stabilite prin decizia Consiliului de Administrație.

Votul în cadrul ședințelor Consiliului de Administrație

Administratorii au obligația de a se prezenta și participa, în mod activ, la ședințele Consiliului de Administrație.

Consiliul de Administrație este legal întrunit dacă majoritatea membrilor acestuia sunt prezenți sau reprezentanți, iar deciziile se adoptă de comun acord. În cazul în care nu se ajunge la un acord, deciziile Consiliului de Administrație vor fi adoptate cu majoritate simplă a Administratorilor prezenți sau reprezentați, cu excepția cazurilor în care legea cere majoritatea absolută.

Membrii Consiliului de Administrație pot vota direct, în cadrul ședinței, prin corespondență sau prin mijloace electronice, sau reprezentanți. Membrii Consiliului de Administrație pot fi reprezentanți prin alți membri ai Consiliului de Administrație, pe bază de mandat special (procură specială). Un membru al Consiliului de Administrație poate reprezenta la o ședință numai un singur alt membru al Consiliului de Administrație.

Directorii Emitentului

Directorii Emitentului sunt numiți de Consiliul de Administrație pentru un mandat de patru (4) ani sau egală cu o altă durată mai scurtă aprobată de AGA, cu posibilitatea de a fi realeși pentru mandate subsecvente.

Directorii Emitentului sunt responsabili cu luarea tuturor măsurilor aferente conducerii Emitentului, în limitele obiectului de activitate al Emitentului și cu respectarea competențelor exclusive rezervate de lege și de către Actul Constitutiv către AGA și către Consiliul de Administrație.

Directorul General reprezintă Emitentul în raport cu terții și în justiție.

Directorii pot fi revocați de către Consiliul de Administrație. Cu excepția cazului în care părțile au convenit altfel, în cazul în care revocarea survine fără justă cauză, Directorul în cauză este îndreptățit la plata unor daune-interese.

Comitete ale Consiliului de Administrație

Consiliul de Administrație a înființat trei (3) comitete ale Consiliului de Administrație: un comitet de risc („Comitetul de Risc”), un comitet de audit („Comitetul de Audit”) și un comitet de nominalizare și remunerare („Comitetul de Nominalizare și Remunerare”). Comitetele Consiliului de Administrație au un rol pregătitor și/sau consultativ pentru Consiliul de Administrație.

Comitetul de Risc

Comitetul de Risc este compus din cinci (5) membri. Membrii Comitetului de Risc sunt Iuliana Mihaela Urdă, Intrepid GEM SRL, Sorin Apostol, Daniel Pandele și Ruxandra-Alina Scarlat. Doamna Iuliana Mihaela Urdă este președintele Comitetului.

Comitetul de Risc are un rol consultativ și asistă Consiliul de Administrație în realizarea atribuțiilor acestuia legate de politicile și practicile de administrare a riscurilor, adecvarea capitalului la riscuri și apetitul la risc al Emitentului.

Termeni de Referință ai Comitetului de Risc

Mai jos este prezentat un rezumat al termenilor de referință ai Comitetului de Risc.

Comitetul de Risc are, printre altele, următoarele atribuții:

- (a) informează membrii Consiliului de Administrație asupra problemelor și evoluțiilor semnificative care ar putea influența profilul de risc și rezultatele Emitentului;

- (b) dezvoltă strategia globală privind administrarea riscurilor actuale și viitoare ale Emitentului și implementează proceduri adecvate pentru identificarea, evaluarea, monitorizarea și controlul riscurilor semnificative;
- (c) prezintă membrilor Consiliului de Administrație informări suficient de detaliate și oportune, care să permită acestora să înțeleagă, să cunoască și să evalueze corect performanța conducerii în monitorizarea și controlul riscurilor semnificative, potrivit procedurilor aprobate, precum și performanța de ansamblu a Emitentului;
- (d) informează regulat Consiliul de Administrație asupra situației expunerilor Emitentului la riscuri și imediat, în cazul în care intervin schimbări semnificative în expunerea curentă sau viitoare la riscurile respective;
- (e) face propuneri și recomandări Consiliului de Administrație cu privire la indicatorii și parametrii utilizați pentru monitorizarea performanțelor privind managementul riscurilor Emitentului, în concordanță cu cele mai bune practici aplicabile, inclusiv cu privire la sistemele și instrumentele de management al riscurilor utilizate în cadrul Emitentului;
- (f) face recomandări Consiliului de Administrație cu privire la modul de stabilire a scenariilor de stres și a planului de testare a acestora împreună cu departamentele operaționale vizate de respectivele scenarii și teste, după caz;
- (g) face propuneri și recomandări Consiliului de Administrație cu privire la planul pentru atragerea de capitaluri suplimentare, în cazul în care capitalul propriu se apropie de nivelul minim necesar, și planul pentru asigurarea unei lichidări sau restructurări ordonate a operațiunilor și a serviciilor, în cazul în care Societatea este în imposibilitatea de a atrage capitaluri noi;
- (h) face recomandări Consiliului de Administrație cu privire la riscurile asociate proiectelor strategice sau cu impact semnificativ asupra activității Emitent; și
- (i) analizează rapoartele privind administrarea riscurilor și face recomandări cu privire la măsurile pe care le poate adopta Consiliul de Administrație, când este cazul; monitorizează aplicarea respectivelor măsuri.

Comitetul de Risc se întrunește periodic, cel puțin trimestrial, precum și ori de câte ori este necesar.

Comitetul de Audit

Comitetul de Audit este compus din trei (3) membri. Membrii Comitetului de Audit sunt Intreprid GEM SRL, Sorin Apostol și Daniel Pandele. Intreprid GEM SRL este președintele Comitetului de Audit.

Comitetul de Audit are rol consultativ, fiind constituit cu scopul de a oferi asistență și recomandări Consiliului de Administrație în îndeplinirea îndatoririlor sale legate de raportarea financiară, audit extern și control intern.

Termeni de Referință ai Comitetului de Audit

Mai jos este prezentat un rezumat al termenilor de referință ai Comitetului de Audit.

Comitetul de Audit are, printre altele, următoarele atribuții:

- (a) avizează planul de audit și necesarul de resurse aferent acestei activități;
- (b) asigură respectarea prevederilor cadrului legal, ale Actului Constitutiv și ale normelor aprobate de Consiliul de Administrație;
- (c) examinează și revizuieste corectitudinea situațiilor financiare individuale și consolidate, trimestriale și anuale, cât și interimare ale Emitentului, precum și a tuturor raportărilor financiare, înainte de a fi transmise Consiliului de Administrație spre aprobare;
- (d) analizează și face recomandări Consiliului de Administrație cu privire la numirea, renumirea și revocarea din funcție a auditorilor externi, care trebuie aprobate de AGA;
- (e) monitorizează relația cu auditorii externi din perspectiva remunerației acestora, precum și a condițiilor relației profesionale;



- (f) se întâlnește periodic cu auditorul extern și revizuieste concluziile auditului cu auditorul extern;
- (g) dezvoltă și implementează o politică privind prestarea altor servicii în afară de cele de audit de către auditorul extern, raportându-se la recomandările etice relevante;
- (h) aprobă regulamentul de organizare și funcționare a departamentului de audit intern sau sarcinile auditorului intern în caz de externalizare a serviciului;
- (i) analizează și aprobă aria de competență a departamentului de audit intern asigurând resursele necesare desfășurării activității în mod eficient și profesional;
- (j) stabilește procedurile de control intern și verifică respectarea procedurilor de control stabilite;
- (k) supervizează și revizuieste activitatea departamentului de audit intern / a auditorului intern externalizat, din perspectiva independenței față de conducerea executivă, a imparțialității, competenței și diligenței profesionale;
- (l) înaintea ședințelor primește de la auditorul intern un raport vizând ultimele concluzii și recomandări, precum și stadiul de implementare al acestora;
- (m) face recomandări Consiliului de Administrație privind numirea în funcție sau concedierea auditorului intern;
- (n) aprobă indicatori cheie de performanță pentru șeful departamentului de audit intern, evaluează și discută performanța acestuia cu Directorul General, după caz;
- (o) revizuieste bugetul departamentului de audit intern;
- (p) monitorizează modificările care intervin la nivelul personalului departamentului de audit intern;
- (q) monitorizează și revizuieste eficiența și gradul de adecvare al sistemelor de control intern și analizează rapoartele relevante furnizate de conducerea executivă;
- (r) se asigură de existența, respectarea și conformitatea politicilor și practicilor cu prevederile legale, reglementările locale și internaționale, recomandările autorităților de reglementare și cu cele mai bune practici;
- (s) depune toate diligentele în vederea adoptării de către Emitent a unui cod de conduită, iar după adoptarea acestuia se va asigura de implementarea și eficiența acestuia;
- (t) analizează implementarea politicii privind conflictele de interese;
- (u) primește și evaluează rapoartele periodice prezentate de directorul de gestiune a riscurilor referitoare la profilul de risc al Emitentului, stadiul de implementare și eficiența sistemului de gestiune a riscurilor;
- (v) informează Consiliul de Administrație cu privire la principalele riscuri asumate de Emitent, monitorizează aceste riscuri și se asigură că sunt gestionate eficient;
- (w) adoptă o abordare sistematică pentru monitorizarea tuturor categoriilor principale de riscuri majore;
- (x) aprobă și revizuieste bugetul și numărul de angajați alocați gestiunii riscurilor;
- (y) revizuieste anual propria performanță și termenii de referință, pentru a se asigura că își desfășoară activitatea cu eficiență maximă. În consecința acestei revizui, propune Consiliului de Administrație spre aprobare modificările necesare;
- (z) pregătește la finalul anului calendaristic planul de activitate pentru anul următor, înaintându-l spre aprobare Consiliului de Administrație.

Comitetul de Audit se întrunește periodic, cel puțin trimestrial, precum și ori de câte ori este necesar.



Comitetul de Nominalizare și Remunerare

Comitetul de Nominalizare și Remunerare este compus din patru (4) membri. Membrii Comitetului de Nominalizare și Remunerare sunt Intreprid GEM SRL, Iuliana Mihaela Urdă, Daniel Pandeles și Sorin Apostol. Intreprid GEM SRL este președintele Comitetului de Nominalizare și Remunerare.

Comitetul de Nominalizare și Remunerare este un organism subordonat Consiliului de Administrație, înființat pentru a emite avize calificate și independente cu privire la politicile și practicile de nominalizare și remunerare, pentru a îndeplini sarcinile atribuite de Consiliul de Administrație pe acest segment de activitate. Comitetul analizează și se asigură că principiile generale și politicile de nominalizare și cele de remunerare sunt în conformitate cu strategia, obiectivele, valorile și interesele companiei pe termen lung.

Termeni de Referință ai Comitetului de Nominalizare și Remunerare

Mai jos este prezentat un rezumat al termenilor de referință ai Comitetului de Nominalizare și Remunerare.

Comitetul de Nominalizare și Remunerare are, printre altele, următoarele atribuții:

- (a) contribuie la elaborarea/revizuirea politicilor și procedurilor de adecvare a membrilor structurii de conducere și a persoanelor desemnate în funcții cheie;
- (b) oferă consultanță cu privire la propunerile de numire și revocare a membrilor Consiliului de Administrație; identifică, selectează și recomandă Consiliului candidați potriviți pentru numirea în calitate de membri ai Consiliului de Administrație și ai comitetelor consultative ale acestuia sau pentru revocarea din funcția de membru al Consiliului de Administrație și ai comitetelor consultative;
- (c) selectează și recomandă propunerii Consiliului de Administrație candidați pentru ocuparea posturilor vacante în cadrul structurilor de conducere ale Emitentului;
- (d) întocmește și propune Consiliului de Administrație politica de selecție și evaluare a candidaților și evaluează echilibrul competențelor, experienței, independenței, cunoștințelor și diversității candidaților;
- (e) adoptă măsuri pentru integrarea membrilor structurii de conducere;
- (f) pregătește și recomandă linii directoare pentru selectarea membrilor Consiliului de Administrație, inclusiv criterii de evaluare a independenței acestora;
- (g) verifică cel puțin o dată pe an independența membrilor Consiliului de Administrație;
- (h) propune Consiliului de Administrație proceduri pentru evaluarea periodică a performanței Consiliului de Administrație și a membrilor săi;
- (i) oferă asistență Consiliului de Administrație cu procesul de evaluare anuală în stabilirea performanței și eficacității generale și individuale ale Consiliului de Administrație, comitetelor consultative ale acestuia, precum și a procesului general de management și dezvoltarea talentelor în cadrul Emitentului;
- (j) evaluează periodic dimensiunea și componența Consiliului de Administrație și a comitetelor consultative ale acestuia și, dacă este cazul, face recomandări Consiliului de Administrație cu privire la orice modificări;
- (k) oferă consultanță cu privire la propunerile de numire și eliberare din funcție ale Directorului General și directorilor executivi ai Emitentului;
- (l) elaborează, revizuieste și supune spre aprobare Consiliului de Administrație politicile Emitentului referitoare la nominalizare, remunerare, stimulare și plăți compensatorii;
- (m) formulează propunerii în atenția Consiliului de Administrație cu privire la remunerația fiecărui administrator executiv, incluzând bonusurile, stimulentele și opțiunile de cumpărare de acțiuni;
- (n) analizează și formulează propunerii în atenția Consiliului de Administrație cu privire la pachetul anual total al Remunerației variabile în cadrul Emitentului;
- (o) face recomandări Consiliului de Administrație cu privire la politicile Emitentului referitoare la recrutare, retenția personalului și încetarea raporturilor de muncă;



- (p) face recomandări Consiliului de Administrație în ceea ce privește remunerarea Directorului General și a altor directori executivi, inclusiv componentele principale ale remunerației, obiectivele de performanță și metodologia de evaluare;
- (q) analizează și formulează propuneri în atenția Consiliului de Administrație (și, prin intermediul Consiliului de Administrație, în atenția AGA, după caz) cu privire la programele de acordare a opțiunilor de cumpărare de acțiuni și/sau a acțiunilor (Stock Option Plan);
- (r) dacă este necesar, numește experți care să asiste Comitetul de Nominalizare și Remunerare cu sarcini specifice și informează Consiliul de Administrație cu privire la acest lucru;
- (s) formulează propuneri în atenția Consiliului de Administrație cu privire la orice politică în legătură cu remunerarea;
- (t) revizuirea raportului anual privind remunerare;
- (u) revizuirea periodică a remunerației Administratorilor Executivi și a altor elemente de remunerare, incluzând plățile compensatorii și planurile privind pensiile;
- (v) formulează propunerea de plan cu privire la necesarul de formare și perfecționare profesională la nivelul membrilor Consiliului de Administrație și la nivelul conducerii executive;
- (w) propune măsuri de remediere în cazul în care constată deficiențe ușor de remediat în cunoștințele, competențele și experiența persoanelor evaluate;
- (x) întocmește alte rapoarte sau materiale astfel cum sunt solicitate de Consiliul de Administrație;
- (y) revizuieste anual propria performanță și termenii de referință, pentru a se asigura că își desfășoară activitatea cu eficiență maximă;
- (z) întocmește alte rapoarte sau materiale astfel cum sunt solicitate de Consiliul de Administrație.

Comitetul de Nominalizare și Remunerare se întrunește trimestrial, dar și ori de câte ori este necesar, inclusiv înainte de dezbaterile problemelor din competența sa, înscrise pe ordinea de zi a ședințelor Consiliului de Administrație.

Conflicte de interese

Membrii Consiliului de Administrație și Directorii Emitentului dețin diverse alte funcții în cadrul Grupului, precum și în societăți cu care Grupul încheie sau poate încheia tranzacții (asemenea tranzacții fiind raportate drept tranzacții cu părți afiliate). Ținând cont de cele menționate mai sus, în anumite situații membrii Consiliului de Administrație și Directorii Emitentului s-ar putea afla într-o situație de conflict de interese între obligațiile acestora față de Emitent și interesele lor private și alte obligații.

În cazul apariției unei situații de conflict de interese, respectivii membri ai Consiliului de Administrație și Directori au obligația să se abțină de la deliberări și de la vot, respectiv de a se abține în cadrul oricărui alt proces decizional sau în legătură cu orice act sau fapt cu privire la care s-a născut respectivul conflict, precum și să raporteze/dezvăluie respectivul conflict de interese.

În plus, membrul Consiliului de Administrație care are într-o anumită operațiune, direct sau indirect, interese contrare intereselor Emitentului trebuie să îi înștiințeze despre aceasta pe ceilalți membri și auditorul intern și să nu ia parte la nicio deliberare privitoare la această operațiune. Aceeași obligație o are și membrul Consiliului de Administrație în cazul în care, într-o anumită operațiune, știe că sunt interesate soțul/soția sa, rudele ori afinii săi până la gradul al IV-lea inclusiv.

Orice membru al Consiliului de Administrație trebuie să prezinte Consiliului de Administrație informații privind orice raport cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând peste 5% din toate drepturile de vot. Această obligație se referă la orice fel de raport care poate afecta poziția membrului cu privire la chestiuni decise de Consiliul de Administrație.

Orice tranzacție încheiată între Emitent și persoanele menționate mai sus este încheiată în termeni echivalenți cu cei care prevalează în tranzacțiile care au loc la nivelul pieței, cu respectarea prevederilor legale și statutare aplicabile.

REMUNERAȚII ȘI BENEFICII

Cuantumul remunerației nete plătite membrilor Consiliului de Administrație și Președintelui Consiliului de Administrație al Emitentului pentru anul încheiat la 31 decembrie 2022:

- membrii Consiliului de Administrație – 3.000 EUR/lună;
- Președintele Consiliului de Administrație – 4.600 EUR/lună.

PARTICIPAȚIILE ȘI OPȚIUNILE PE ACȚIUNI

Prin hotărârea AGOA nr. 1 din 27 aprilie 2023, a fost aprobată participarea membrilor Consiliului de Administrație la programul de alocare de acțiuni de tip „Stock Option Plan 2023-2024”, implementat de către Emitent în următoarele condiții:

- membrii Consiliului de Administrație însărcinați cu funcții specifice în cadrul Consiliului de Administrație, potrivit regulamentului său, au dreptul de a participa la programul de alocare de acțiuni de tip „Stock Option Plan 2023-2024”, aceasta reprezentând remunerație suplimentară conform art. 153¹⁸ alin. (2) din Legea Societăților, fiindu-le repartizat un număr maxim total de 900.000 acțiuni;
- Consiliul de Administrație va determina valoarea remunerației suplimentare pentru fiecare membru al acestuia, pe baza recomandărilor Comitetului de Nominalizare și Remunerare, conform art. 153¹⁸ alin. (2) și (4) din Legea Societăților;
- pentru membrii Consiliului de Administrație, dreptul de opțiune va putea fi exercitat după o perioadă de 12 luni de la data acordării dreptului de opțiune;
- drepturile de opțiune vor fi acordate până în data de 15 septembrie 2023;
- după trecerea perioadei de 12 luni de la data acordării dreptului de opțiune, membrii Consiliului de Administrație vor trebui să își exercite acest drept de opțiune în termen de o lună.

GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

De la data prezentului Prospect și după Admitere, vom respecta Codul de Guvernare Corporativă al BVB, astfel cum acesta se aplică societăților listate pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București, cu următoarea diferență:

Comitetul de Nominalizare și Remunerare are în componența sa un membru executiv, pe domnul Sorin Apostol. Buna guvernare corporativă urmărită de Codul de Guvernare Corporativă al BVB este realizată prin faptul că domnul Sorin Apostol a dovedit că implicarea sa este esențială în procesul de recrutare a oricăror membri ai Consiliului de Administrație și a directorilor, dar și în ceea ce privește regimul de recompensare a acestora pentru funcțiile lor, raportat la situația financiară și strategia Emitentului. Beneficiile aduse de prezența acestuia în cadrul Comitetului de Nominalizare și Remunerare sunt, așadar, compatibile cu misiunea Comitetului.

Codul de Guvernare Corporativă al BVB impune tuturor societăților listate la Bursa de Valori București să includă o declarație în raportul lor anual cu privire la respectarea de către acestea a Codului de Guvernare Corporativă al BVB. Orice nerespectare a prevederilor Codului de Guvernare Corporativă al BVB trebuie declarată într-un raport curent depus la Bursa de Valori București, principiul aplicat fiind „aplici sau explici”.

Codul de Guvernare Corporativă al BVB conține mai multe principii și prevederi care trebuie respectate de către societățile listate la Bursa de Valori București, cu privire la, printre altele, componența, rolul, funcționarea și remunerarea organelor de conducere, managementul riscurilor și controlul intern, raportarea financiară și divulgarea informațiilor.

Compania a adoptat cele mai bune standarde în comunicarea cu investitorii și a obținut VEKTOR - 10, calculat de Asociația Română pentru Relația cu Investitorii („ARIR”).

În cadrul Consiliului de Administrație al Emitentului funcționează comitetul de audit. Comitetul de audit asistă Consiliul de Administrație prin pregătirea chestiunilor ce intră în sfera de competență a Consiliului de Administrație, în particular având ca obiectiv monitorizarea și evaluarea adecvării și eficienței proceselor de control intern ale Emitentului și îmbunătățirea funcționării Emitentului.

Comitetul de audit furnizează recomandări și consultări în domeniul auditului intern conducerii Emitentului și asistă Consiliul de Administrație, în special, în ceea ce privește responsabilitățile sale de supraveghere în procesul de raportare financiară, sistemul de control intern, procesul de audit intern și extern și procesul de monitorizare a respectării legilor și regulamentelor și a codului de conduită al Emitentului.



PARTEA A 12-A
ACȚIONARII PRINCIPALI

Emitentul este controlat de către Gheorghe Iaciu („Acționarul Principal”). Tabelul de mai jos indică participațiile Acționarilor societății (inclusiv ale Acționarului Principal):

Acționar	Participație
Gheorghe Iaciu	57,7593%
Adrian Andrici	11,9080%
Persoane juridice	19,9822%
Persoane fizice	10,3506%
Total	100,0000%

La data Prospectului, capitalul social al Emitentului este deținut de:

(i) dl. Iaciu Gheorghe, care deține un număr de 1.366.400.000 Acțiuni, reprezentând 57,7593% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 57,7593% la profitul sau pierderile Emitentului și 57,7593% din totalul drepturilor de vot);

(ii) dl. Andrici Adrian, care deține un număr de 281.704.659 Acțiuni, reprezentând 11,9080% din capitalul social al Emitentului (reprezentând o participare de 11,9080% la profitul sau pierderile Emitentului și 11,9080% din totalul drepturilor de vot);

(iii) Diferența de 717.575.292 Acțiuni, reprezentând 30,3328% din capitalul social al Emitentului este deținută de alți acționari.

Dl. Iaciu Gheorghe are o participație care îi asigură controlul asupra Societății și va continua să controleze Societatea ulterior închiderii Ofertei, prin deținerea unei participații majoritare în capitalul social și drepturile de vot aferente acțiunilor emise de Societate. Fiecare acționar are obligația legală de a-și exercita drepturile cu bună credință, respectând drepturile și interesele legitime ale societății și ale celorlalți acționari. În plus, Legea Societăților și reglementările privind piața de capital prevăd drepturi speciale pentru acționarii minoritari ai unei societăți care dețin individual, sau împreună cu alți acționari, o participație minimă, în general de 5% sau 10% din capitalul social sau drepturile de vot, precum:

- Dreptul de a pune întrebări privind punctele incluse pe ordinea de zi a adunării acționarilor (indiferent de mărimea participației);
- Dreptul de a propune candidați pentru funcția de membru al Consiliului de Administrație atunci când este convocată o adunare având acest punct pe ordinea de zi (indiferent de mărimea participației);
- Dreptul de a reclama auditorilor interni ai societății fafte despre care cred ca trebuie verificate (indiferent de mărimea participației);
- Dreptul de a solicita convocarea unei Adunări Generale a Acționarilor și de a introduce puncte pe ordinea de zi, care sunt de competența respectivei Adunări Generale a Acționarilor (5%);
- Dreptul de a suplimenta ordinea de zi cu puncte care sunt de competența Adunării Generale a Acționarilor deja convocate (5%);
- Dreptul de a iniția o acțiune în despăgubiri, în contul societății, dacă Adunarea Generală nu introduce acțiunea în răspundere contra administratorilor/directorilor pentru daune cauzate societății (5%);
- Dreptul de a solicita utilizarea votului cumulativ pentru numirea membrilor Consiliului de Administrație (10%);

- Dreptul de a cere instanței să desemneze experți pentru a analiza anumite operațiuni din gestiunea societății și a întocmi un raport cu privire la acestea pentru Consiliul de Administrație și auditorii interni (10%).

Aceste drepturi, precum și alte drepturi prevăzute de lege asigură faptul că acționarul care deține controlul își exercită drepturile cu respectarea drepturilor și intereselor legitime ale celorlalți acționari, fără ca un astfel de control să fie abuziv.

DILUAREA

Având în vedere că obiectul prezentei Oferte îl reprezintă emisiunea de obligațiuni neconvertibile în acțiuni, urmare a închiderii Ofertei nu va exista o diluare a acționarilor.



**PARTEA A 13-A
CADRUL DE REGLEMENTARE**

Sunt prezentate în cele ce urmează principalele prevederi legale aplicabile pieței imobiliare rezidențiale, comerciale și de birouri în care funcționează Grupul. Scopul prezentării de mai jos este numai acela de a introduce cadrul juridic general aplicabil pieței imobiliare, și nu de a fi exhaustivă sau de a cuprinde toate legile și reglementările aplicabile.

Dezvoltarea proiectelor imobiliare rezidențiale și comerciale este supusă mai multor reglementări juridice. În special, această secțiune intenționează să fie o introducere în cadrul juridic aplicabil în ceea ce privește: (a) regimul proprietății, modalitățile principale de dobândire a bunurilor imobile și sistemul de publicitate imobiliară; (b) regimul urbanismului și construcțiilor în legătură cu dezvoltarea proiectelor imobiliare rezidențiale și comerciale; (c) principalele autorizații de funcționare; și (d) reglementări principale privind contractele de închiriere.

1. Regimul proprietății

Bunurile imobilele din România pot fi deținute fie în baza dreptului de proprietate publică, fie în baza dreptului de proprietate privată. Majoritatea bunurilor imobile din România sunt deținute în baza dreptului de proprietate privată.

Bunurile imobile care nu sunt declarate în temeiul Constituției României sau al legislației aplicabile ca obiect al proprietății publice și care nu sunt de uz sau utilitate publică pot face obiectul proprietății private a oricărei persoane fizice sau juridice, inclusiv a Statului Român sau a unităților administrativ-teritoriale.

Dreptul de proprietate privată include dreptul de a utiliza și a înstrăina bunul imobil. În funcție de natura bunului, legea poate stabili limitări fie asupra dreptului de utilizare, fie asupra dreptului de a dispune liber de un astfel de bun imobil.

În România, între anii 1945 și 1989, s-au efectuat transferuri masive de active imobiliare din proprietatea privată (fie a persoanelor fizice, fie a persoanelor juridice) în proprietatea statului român, rezultând o limitare a proprietății private asupra activelor imobiliare. În urma schimbării regimului politic de la sfârșitul anului 1989, proprietatea privată a fost restabilită ca regulă, în timp ce proprietatea publică a fost definită ca o excepție și au fost adoptate mai multe legi pentru a stabili condițiile pentru restituirea proprietăților imobiliare către foștii proprietari.

Cadrul juridic a fost susținut în continuare de o nouă Constituție și de repunerea în vigoare a vechiului Cod Civil din 1864 și de mai multe legi adoptate privind proprietatea privată și publică, descentralizarea administrativă și măsurile pentru un nou sistem de cadastru și publicitate imobiliară. Cu toate acestea, aceste reglementări nu au fost corelate în mod corespunzător și prevăd adesea condiții de adoptare care nu au putut fi verificate în mod public, iar aceste neconcordanțe pot da naștere unor dificultăți legate de dovada și înregistrarea titlului de proprietate sau de gestiunea și înstrăinarea bunurilor imobile. Aceste dificultăți pot avea un impact asupra oricărei operațiuni efectuate în vederea dobândirii unor drepturi asupra terenului.

Ulterior acestui context, în prezent principalele reglementări în vigoare în materie imobiliară sunt:

- i. Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil („Noul Cod Civil”) ce cuprinde, printre altele, normele privind constituirea, transferul, înregistrarea, limitele și caracteristicile dreptului de proprietate;
- ii. Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare („Legea nr. 7/1996”) ce cuprinde normele privind înregistrarea în registrele de Carte Funciară a imobilelor și drepturilor asupra acestora cuprinse;
- iii. Ordinul 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară („Ordinul 600/2023”);
- iv. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții („Legea Construcțiilor”) și normativele de aplicare ale acestei legi ce reglementează procesul de obținere a autorizației de construire;

- v. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții ("Legea nr. 10/1995");
- vi. HG nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu ("HG nr. 571");
- vii. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul („Legea Urbanismului”) și normativele de aplicare ale acestei legi ce cuprind normele privind urbanismul și procesul de elaborare și aprobare a planurilor urbanistice;
- viii. Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar ("Legea fondului funciar");
- ix. Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică ("Legea nr. 33/1994");
- x. Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local ("Legea nr. 255/2010");
- xi. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice ("Legea nr. 422/2001");
- xii. Legea nr. 134/2010 privind Codul de Procedură Civilă.

Conform legii, dreptul de proprietate privată asupra unui bun imobil poate fi obținut prin mai multe modalități, precum vânzarea, schimbul, aportul în natură, moștenirea sau hotărârea judecătorească.

Contractul de vânzare este cea mai des întâlnită metodă de înstrăinare a bunurilor imobile (i.e., terenuri, terenuri cu clădiri, apartamente etc). În scop de valabilitate, contractul de vânzare trebuie încheiat în fața notarului public, în formă autentică. Taxele de autentificare și de înregistrare în evidențele registrului de Carte Funciară reprezintă aproximativ 1% din valoare prețului de achiziție.

Pe lângă cerințele de formă, trebuie respectate anumite formalități și cerințe prealabile transferului dreptului de proprietate asupra imobilelor, cum ar fi obținerea unui certificat fiscal emis de autoritățile locale, care să ateste că toate sumele datorate bugetului local au fost achitate de către proprietar, certificat de performanță energetică (pentru clădiri), respectarea drepturilor de preempțiune legale sau convenționale etc. Nerespectarea condițiilor privind forma sau formalitățile și condițiile prealabile poate duce la anularea contractului de vânzare și pierderea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Necesitatea efectuării unei analize de due diligence corespunzătoare

Valabilitatea titlului de proprietate al unui proprietar este condiționată de validitatea tuturor transferurilor anterioare de proprietate. În consecință, este necesar și obișnuit să se efectueze o analiză de due diligence pentru a evalua validitatea tuturor transferurilor anterioare legate de o astfel de proprietate, mergând cât mai mult înapoi în lanțul de titluri.

Orice cerere de restituire sau litigiu în curs care afectează proprietățile imobiliare poate duce la o posibilă pierdere a titlului asupra unei astfel de proprietăți sau a unei părți a acesteia în favoarea persoanelor îndreptățite care au depus cererile de restituire respective, în funcție de drepturile reclamantilor și de statutul procedural al acestor cereri de restituire.

2. Sistemul de publicitate imobiliară

Conform Legii nr. 7/1996, drepturile de proprietate (precum și alte drepturi reale) obținute de dobânditorul unor bunuri imobile trebuie înscrise în Cartea Funciară pentru a fi opozabile terților.

Sistemul de publicitate imobiliară este important, printre altele, întrucât, în ipoteza în care un imobil este vândut către două sau mai multe persoane de către același vânzător, prevederile Legii 7/1996 conferă prioritate dobânditorului de bună-credință (ex. care nu a avut cunoștință de vreo vânzare anterioară) care și-a înscris primul dreptul de proprietate în Cartea Funciară, indiferent de data la care s-au încheiat contractele de vânzare-cumpărare.

Ca urmare a intrării în vigoare a Noului Codul Civil la data de 1 octombrie 2011, înregistrarea în Cartea Funciară se va modifica astfel încât înregistrarea să constituie o condiție a transferului efectiv al drepturilor asupra unui bun imobil. Aceasta modificare va fi aplicată doar în unitățile administrativ-teritoriale (e.g., oraș sau comună) în care lucrările de înregistrare cadastrala vor fi finalizate. Până la finalizarea lucrărilor cadastrale, înregistrarea în Cartea Funciară va fi făcută în continuare doar în scop de opozabilitate.

3. Regimul urbanismului și construcțiilor

Regimul de urbanism al terenurilor este esențial în determinarea tipului de dezvoltare care poate fi întreprinsă cu privire la proprietatea respectivă. De regulă, regimul de urbanism este reglementat de prevederile planului general de urbanism aplicabil în localitatea în care se află proprietatea.

Conform Legii Urbanismului, terenurile, indiferent de forma de proprietate, prezintă parametrii urbanistici (e.g., coeficient de utilizare a terenului, procent de ocupare a terenului, înălțime maximă) care pot limita opțiunile Emitentului privind natura construcțiilor ridicate pe teren.

Acești parametri urbanistici sunt reglementați de documentații de urbanism aprobate de consiliul local, respectiv de Consiliul General al Municipiului București. Cadrul general urbanistic este reglementat de planul urbanistic general al localității („PUG”) de la care se poate deroga, în anumite limite prevăzute de lege, prin planuri urbanistice zonale („PUZ”). De asemenea, fără a se deroga de la PUG și PUZ, investitorii pot detalia anumite aspecte precum accesele auto, retragerile, conformarea arhitecturală etc. prin planuri urbanistice de detaliu („PUD”).

Astfel, în anumite cazuri, pentru a asigura oportunități de construire cât mai eficiente, anterior obținerii autorizației de construire este necesară elaborarea unui PUZ. Procesul de elaborare PUZ presupune elaborarea unei documentații tehnice care va fi anexată la hotărârea de consiliu local, respectiv cea a Consiliului General al Municipiului București, avizarea acesteia de către autoritățile publice relevante și aprobarea ulterioară de către consiliul local, respectiv de Consiliul General al Municipiului București. Mai mult, procesul presupune patru faze de consultare și informare a publicului cu privire la necesitatea și efectele PUZ.

Pe baza parametrilor urbanistici ai terenului, fie cei inițiali, fie cei modificați prin PUZ, se desfășoară procesul de eliberare a autorizației de construire. Conținutul, caracteristicile și procedura de emitere sunt prevăzute în Legea Construcțiilor, lege inițial adoptată în 1991, care a suferit mai multe modificări de-a lungul anilor.

Procesul de obținere a autorizației de construire presupune: (a) obținerea unui certificat de urbanism în care sunt cuprinși parametrii urbanistici aprobați prin PUG, PUZ sau PUD, după caz, juridici și tehnici ai terenului; (b) elaborarea documentației tehnice de către proiectanți autorizați privind noua construcție; (c) obținerea avizelor autorităților publice relevante indicate în certificatul de urbanism; și (d) eliberarea autorizației de construire.

După obținerea autorizației de construire, beneficiarul poate executa lucrările de construire în termenul stabilit de autorizația de construire, termen ce poate fi prelungit o singură dată. Odată terminate lucrările de construire, beneficiarul autorizației, împreună cu antreprenorul, cu participarea unui reprezentant al primăriei și un număr de reprezentanți ai anumitor autorități, în funcție de specificul clădirii (Inspectoratul de Stat în Construcții sau Inspectoratul pentru Situații de Urgență), vor încheia procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor. Acest proces verbal atestă executarea lucrărilor în conformitate cu autorizația de construire și normativele aplicabile.

Pe baza certificatului de urbanism, a autorizației de construire și a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, beneficiarului îi va fi emis de către primărie un certificat de edificare, în baza căruia beneficiarul poate intabula noua construcție în Cartea Funciară.

Drepturile terților de a contesta actele administrative

Părțile terțe care pot dovedi un interes legitim au dreptul de a contesta actele administrative prin intermediul unei cereri directe care este guvernată de reguli parțial diferite, în funcție de natura individuală (de exemplu, autorizația de construire) sau de reglementare (cum ar fi planurile de urbanism) a actului administrativ a cărui legalitate este verificată. Alternativ, actele administrative individuale pot fi contestate pe cale de excepție de nelegalitate.

Interesul de a contesta derivă în general din faptul că drepturile și interesele legitime ale terțului respectiv sunt afectate de actul administrativ relevant și sunt de obicei evaluate de instanțe de la caz la caz.

4. Autorizații de funcționare

În funcție de specificul și destinația construcției, pot fi necesare diferite autorizații operaționale precum:

1. autorizație de securitate la incendiu - permite funcționarea și exploatarea clădirilor din perspectiva cerințelor de siguranță la incendiu, la îndeplinirea anumitor criterii (e.g., clădiri comerciale sau de birouri cu o suprafață desfășurată de cel puțin 600 mp);
2. contracte de servicii voluntare pentru situații de urgență - necesare în cazul anumitor construcții (de exemplu, clădiri de birouri cu o înălțime de cel puțin 28 m);
3. autorizație de protecție civilă - necesară pentru exploatarea anumitor construcții (e.g., clădiri comerciale sau de birouri cu o suprafață desfășurată de cel puțin 600 mp) din perspectiva cerințelor de protecție civilă; această autorizație este necesară numai pentru clădirile care au nivel subteran;
4. certificat de performanță energetică - necesar pentru majoritatea tipurilor de clădiri;
5. autorizații ISCIR - în funcție de tipul și componentele clădirii, trebuie obținute diverse autorizații de la Inspekția de Stat pentru Controlul Cazanelor, Recipientelor sub Presiune și Ridicării Ridicat - ISCIR (de exemplu, autorizații pentru lift și instalația de încălzire instalate și operate în clădire).

Lipsa acestor autorizații poate duce la răspunderea civilă/contravențională/penală a proprietarului/locatarului (în anumite cazuri), iar sancțiunile pot fi unele pecuniare, precum amenda, sau se pot concretiza, în anumite cazuri prevăzute de lege, în suspendarea activității în clădire pentru o perioadă determinată.

5. Contractele de închiriere

Conform Noului Codul Civil, prin încheierea contractului de închiriere proprietarul asigură chiriașului folosința unui bun, pe o perioadă limitată de timp (maxim 49 de ani). Contractul de închiriere este un contract deschis în care părțile au la îndemână posibilitatea de a negocia multe aspecte fără a fi limitate excesiv de lege (e.g., utilizarea permisă a bunului, chirie, durata, drepturi și obligații etc).

Părțile la contractul de închiriere sunt libere să convină asupra nivelului chiriei și asupra creșterii acesteia. Din punct de vedere al practicii pieței, părțile includ, în general, și dispoziții de indexare a cuantumului chiriei. Contractele de închiriere încheiate în formă autentică în fața unui notar public sau contractele de închiriere înregistrate la autoritățile fiscale sunt titluri executorii pentru plata chiriei, precum și pentru evacuarea chiriașului la expirarea închirierii.

Contractele de închiriere încheiate pe un termen fix determinat nu pot fi încetate prin denunțare unilaterală înainte de data expirării lor, cu excepția contractelor de închiriere pentru spații rezidențiale sau cazului în care părțile convin altfel.

Cu toate acestea, oricare dintre părți poate rezilia contractul de închiriere în cazul în care co-contractantul nu și-a îndeplinit o obligație esențială (e.g., plata chiriei, asigurarea folosinței liniștite). Rezilierea poate opera:

6. automat, în cazul în care părțile au convenit în mod expres asupra evenimentelor care declanșează rezilierea contractului de închiriere, prin efectul unui pact comisoriu;
7. printr-o notificare scrisă de reziliere unilaterală trimisă de partea care și-a respectat obligațiile în cazul în care: (a) părțile au inclus această posibilitate în contractul de închiriere sau (b) partea care nu a respectat prevederile contractului este de drept în întârziere prin efectul legii cu privire la îndeplinirea obligațiilor sale sau nu și-a îndeplinit obligațiile în termenul prevăzut în notificarea de remediere trimisă de partea care și-a respectat obligațiile; sau
8. prin hotărâre judecătorească, în cazul în care nu sunt îndeplinite condițiile de reziliere automată sau unilaterală.

La încetarea contractului de închiriere, chiriașul trebuie să restituie spațiul închiriat într-o stare similară cu cea de la predarea acestuia, cu excepția uzurii normale. Cu toate acestea, părțile pot conveni ca chiriașul să restituie spațiul în starea în care se află la momentul încetării contractului, fără nicio obligație de a îl readuce la starea inițială.

PARTEA A 14-A
MOTIVELE OFERTEI ȘI UTILIZAREA FONDURILOR

Prin vânzarea Obligațiunilor Oferite în conformitate cu Oferta, se preconizează că Emitentul va încasa, în total, o valoare de cel mult 3 milioane EUR (presupunând că toate Obligațiunile vor fi subscrise) fără a lua în calcul comisioanele și cheltuielile în legătură cu emisiunea. Comisioanele totale de intermediere, cheltuielile și sumele legate de taxele percepute de Autoritatea de Supraveghere Financiară din România, Bursa de Valori București S.A. și Depozitarul Central S.A., datorate de Emitent în legătură cu Oferta sunt estimate a fi de aproximativ 100.000 EUR.

Veniturile obținute din Ofertă vor fi utilizate pentru:

- finanțarea activităților și costurilor curente ale Grupului și a proiectelor acestuia în derulare;
- proiecte noi de dezvoltare imobiliară;
- valorificarea potențialelor oportunități comerciale ce ar putea implica necesitatea existenței unor disponibilități bănești în timp scurt.

Emitentul declară că poziția financiară existentă îi permite să îndeplinească cele de mai sus și să acopere cheltuielile menționate anterior, însă, urmare a Ofertei și îmbunătățirii lichidităților, flexibilitatea operațională a societății va fi îmbunătățită. Conform situațiilor financiare, neauditate și nerevizuite, aferente trimestrului 3 din anul 2023, la nivel consolidat Grupul deține numerar și echivalente de numerar în valoare de 48.197.000 LEI, drept pentru care derularea cu succes a Ofertei este aptă să îmbunătățească lichiditățile Emitentului.

- În ceea ce privește finanțarea activităților și datoriilor curente ale Grupului și a proiectelor acestuia în derulare și/sau proiecte noi de dezvoltare imobiliară, în conformitate cu situațiile financiare, neauditate și nerevizuite, aferente trimestrului 3 din anul 2023, menționăm următoarele: situația Emitentului la nivel individual -> Active circulante (active curente) = 555.035.000 LEI / Datorii pe termen scurt (curente) = 170.617.000 RON;
- situația Emitentului la nivel consolidat -> Active circulante (active curente) = 712.966.000 LEI / Datorii pe termen scurt (curente) = 186.423.000 RON.

Drept urmare, chiar și în absența derulării Ofertei, Emitentul dispune de fondurile necesare finanțării activităților și datoriilor curente.



PARTEA A 15-A
INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CARE FAC OBIECTUL OFERTEI, INFORMAȚII
CU PRIVIRE LA OFERTĂ ȘI ADMITERE

15.1 TIPUL, CLASA ȘI CODUL ISIN AL OBLIGAȚIUNILOR

Obligațiunile sunt dematerializate, necondiționate, neconvertibile, negarantate și nesubordonate.

- Simbolul emisiunii este IMP27E
- Codul ISIN al Obligațiunilor este ROV5ZNMLOC69
- Codul FISN al Obligațiunilor este IMPACT D-C/9 BD 20270129 UNSEC
- Codul CFI al Obligațiunilor este DBFUGR

15.2 CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE OBLIGAȚIUNILOR

Numărul maxim de Obligațiuni: 30.000 de obligațiuni

Data de Emisiune: Data Emisiunii este Data Decontării tranzacțiilor

Moneda emisiunii: EURO

Valoarea nominală unitară: 100 EURO/obligațiune

Subscriere minimă: o obligațiune

Subscriere maximă: 30.000 obligațiuni

Valoarea nominală totală: cel mult 3.000.000 EURO, presupunând că toate Obligațiunile vor fi subscrise

Condiție de succes: subscrierea a cel puțin 20.000 de Obligațiuni

Scadența: 3 (trei) ani de la data emiterii sau data răscumpărării anticipate conform prezentului Prospect, oricare eveniment/termen intervine primul

Dobânda (Cuponul): între valorile de 9%/an și, respectiv 10%/an, plătită semestrial. Dobânda finală va fi stabilită de către Emitent în ultima zi a Perioadei de Ofertă, ulterior încheierii Ofertei.

Tipul dobânzii: Fixă, pe toată durata de viață a obligațiunilor

Plata dobânzii: semestrial. Perioada fiecărui cupon va începe să curgă de la data cuponului precedent, cu excepția primului cupon, a cărui perioadă va începe să curgă de la Data de Emisiune. Dobânda se plătește semestrial către deținătorii de Obligațiuni înregistrați la datele de referință aplicabile. Plata unui Cupon este scadentă și devine exigibilă la Data de Plată a Cuponului, ce reprezintă data cuponului curent. În cazul care Data de Plată a Cuponului nu este o Zi Lucrătoare, Data de Plată a Cuponului va fi Ziua Lucrătoare imediat următoare, fără dreptul de a pretinde dobânzi penalizatoare sau orice alte plăți suplimentare. Ultima dată de plată a cuponului va coincide cu Data Scadenței, atunci când principalul va fi achitat la valoarea nominală, alături de valoarea ultimului cupon atașat emisiunii de Obligațiuni.

Pentru numărul de zile al perioadei de calcul al dobânzii (cuponul) se utilizează convenția "30/360 Bonds Basis", respectiv orice lună calendaristică se tratează a avea 30 de zile și orice an calendaristic se tratează a avea 360 de zile. Drept urmare, vor rezulta sume de plată egale pentru fiecare cupon semestrial.



Informațiile cu privire la plăți se regăsesc în tabelul următor:

Nr. crt cupon	Data cupon precedent [LL/ZZ/AAAA]	Data de referință [LL/ZZ/AAAA]	Data cupon curent [LL/ZZ/AAAA]	Data ex-cupon [LL/ZZ/AAAA]	Principal	Număr zile din an corespunzător convenției de calcul utilizată
1		08/13/2024	08/28/2024	08/14/2024	0	360
2	08/28/2024	02/14/2025	02/28/2025	02/17/2025	0	360
3	02/28/2025	08/13/2025	08/28/2025	08/14/2025	0	360
4	08/28/2025	02/13/2026	02/28/2026	02/16/2026	0	360
5	02/28/2026	08/14/2026	08/28/2026	08/17/2026	0	360
6	08/28/2026	02/12/2027	02/28/2027	02/15/2027	100	360

În situația în care datele de plată/referință/ex-cupon vor cădea într-o zi nelucrătoare (orice zi în care atât piața românească interbancară, cât și sistemele de tranzacționare ale BVB și sistemele de compensare-decontare ale Depozitarului Central nu sunt deschise pentru desfășurarea activității), plata cuponului sau a cuponului și a principalului, după caz, se va efectua în ziua lucrătoare imediat următoare respectivei date de plată.

Dobânda penalizatoare: În situația în care Emitentul nu plătește la data scadenței orice sumă datorată deținătorilor Obligațiunilor, se va percepe dobândă asupra sumei datorate de la data scadenței și până la data plății efective, aplicând Dobânda (Cuponul) aferentă Obligațiunilor, majorată cu 1% pe an. Această dobândă penalizatoare va fi aplicată sumelor scadente și nerestituite. În cazul în care Emitentul efectuează plăți cu întârziere, deținătorii de Obligațiuni sunt îndreptățiți exclusiv la Dobânda penalizatoare astfel cum este menționată în prezenta clauză, cu titlu de daune moratorii, fără a avea dreptul de a face dovada că prejudiciul suferit este mai mare.

Calcul fracționat: În situația în care se impune calcularea dobânzii pentru o perioadă mai scurtă decât o Perioadă de Dobândă, dobânda se va calcula în baza numărului efectiv de zile cuprinse în perioada care începe de la, inclusiv, cea mai recentă Dată de Plată a Dobânzii până la, exclusiv, data respectivă a plății, împărțită la 360.

Plata principalului: la maturitate

Răscumpărare anticipată: Obligațiunile sunt rambursabile, integral (nu și parțial), la inițiativa Emitentului, începând în orice moment după primele 12 luni de la Data de Emisiune, cu un preaviz de cel puțin 30 (treizeci) de zile notificat în conformitate cu prevederile legale aplicabile sub forma publicării unui Raport Curent și transmis către ASF. La momentul răscumpărării anticipate (dacă va fi cazul) ("**Data Răscumpărării Anticipate**"), Emitentul va plăti deținătorilor pentru fiecare obligațiune deținută la data de referință un preț de răscumpărare "clean" de 101% în cazul în care răscumpărarea are loc după primul an, respectiv 100,5% după cel de-al doilea an.

Plata: Ulterior admiterii la tranzacționare, Emitentul va efectua plățile prin intermediul Depozitarului Central.

Randamentul: Randamentul brut la momentul emisiunii este egal cu rata dobânzii (cuponului), presupunând că Obligațiunile nu vor fi răscumpărate anticipat.

Prescripția: Pretențiile formulate împotriva Emitentului cu privire la plățile datorate în legătură cu emisiunea de Obligațiuni se supun termenului general de prescripție, de 3 (trei) ani de la data scadenței plății. Prescripția dreptului material la acțiune nu atrage și stingerea dreptului.

Ratingul de credit al Emitentului: Nu este cazul

Ratingul de credit al obligațiunilor: Nu este cazul

Redenominare: Nu este cazul

Titlul de proprietate: Obligațiunile vor fi evidențiate prin înscrieri în cont și vor fi înregistrate în sistemul Depozitarului Central potrivit regulilor acestuia, prin creditarea conturilor Deținătorilor de Obligațiuni deschise la Depozitarul Central, direct sau prin intermediul unui Participant. Dreptul de proprietate asupra Obligațiunilor se va transmite fie prin mecanismul Livrare contra Plată prin înregistrarea Obligațiunilor în contul individual al deținătorului de Obligațiuni sau în sub-contul deținătorului de Obligațiuni care este parte a unui Cont Global, fie prin alt mod permis de reglementările Depozitarului Central.

15.3 SUBSCRIEREA OBLIGAȚIUNILOR

Prin subscrierea în cadrul Ofertei, fiecare investitor confirmă că a citit acest Prospect, că a acceptat în mod necondiționat termenii și condițiile prevăzute în acest Prospect și că a efectuat subscrierea în conformitate cu termenii incluși în prezentul Prospect și garantează față de Emitent și Intermediari că este un investitor care poate achiziționa în mod legal Obligațiunile (fără a fi supus niciunei restricții sau limitări) în jurisdicția sa de reședință. Nicio subscriere efectuată cu încălcarea prezentului Prospect sau cu încălcarea legii aplicabile nu va fi valabilă și va fi anulată. Subscrierea constituie acceptarea necondiționată a Termenilor și Condițiilor Obligațiunilor și a Prospectului în întregime sa.

Procedura de subscriere

Subscrierile pot fi efectuate pe parcursul întregii Perioade de Ofertă, de la data de 12.02.2024 până la data de 23.02.2024 în fiecare zi lucrătoare între orele 9:00 - 17:00, ora României, și între orele 9:00 - 12:00, ora României, în ultima zi de Ofertă.

Ordinul / formularul de subscriere va indica în mod expres una dintre următoarele dobânzi anuale la care Investitorul este dispus să subscrie Obligațiunile: 9%, 9,25%, 9,5%, 9,75% sau 10%.

Investitorii pot efectua subscrieri multiple.

Investitorii pot efectua subscrieri în cadrul Ofertei pentru a achiziționa Obligațiuni prin intermediul Intermediarului sau, după caz, Participantilor Eligibili (astfel cum aceștia sunt definiți mai jos în prezentul), în baza ordinelor date în cursul obișnuit al derulării contractelor de servicii de investiții financiare încheiate cu Intermediarului/Participantul Eligibil și prin orice mijloace de comunicare prevăzute în acel contract, fără a li se cere să depună vreun Formular de Subscriere sau documente de identificare (cu excepția situației în care au survenit modificări în ceea ce privește datele sale de identificare de la data ultimei actualizări a datelor sale de identificare). În toate celelalte situații în care un investitor nu a încheiat un contract de servicii de investiții financiare cu Intermediarul sau cu un Participant Eligibil, după caz, acest investitor poate subscrie în mod valabil pentru achiziționarea Obligațiunilor prin completarea și semnarea unui formular de subscriere, în 2 (două) exemplare originale, însoțit de dovada plății și documentele menționate mai jos.

Formularul de subscriere este disponibil la sediile autorizate ale Intermediarului și ale Participantilor Eligibili, precum și online, pe pagina de internet a Intermediarului, <https://www.tradeville.ro>.

Formularul de subscriere va fi transmis în original, completat, semnat olograf de către investitor, sau prin e-mail, semnat cu semnătură electronică calificată, însoțit de dovada plății și documentația următoare:

Persoane fizice rezidente care subscriu pentru Obligațiuni în nume propriu	• Carte/buletin de identitate (în original și copie).
Persoane fizice rezidente care subscriu pentru Obligațiuni în	• Carte/buletin de identitate (în original și copie) al reprezentantului și carte/buletin de identitate (copie) al persoanei

numele altor persoane fizice	fizice reprezentate; • Procura în formă autentică dată reprezentantului (în original și copie).
Persoane fizice rezidente incapabile (fără discernământ) sau aflate sub tutela/curatelă	• Carte/buletin de identitate (în original) a / al persoanei fizice rezidente care subscrie pentru persoana reprezentată și carte / buletin de identitate (copie) a/al persoanei incapabile; • Pașaport (în original) și/sau permis de ședere (în original și copie) al persoanei fizice care subscrie pentru persoana incapabilă – doar în cazul cetățenilor străini; • Actul juridic care stabilește tutela/curatela sau, după caz, documentul care stabilește tutela sau curatela (în original și copie).
Persoane fizice nerezidente care subscriu în nume propriu	• Pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport sau carte/buletin de identitate emis de un stat membru al SEE (în original și copie).
Persoane fizice nerezidente care subscriu prin reprezentanți autorizați rezidenți	• Pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport, sau carte/buletin de identitate al persoanei fizice reprezentate emis de un stat membru al SEE (copie); • Carte/buletin de identitate al reprezentantului autorizat (în original și copie); • procura în formă autentică (și, dacă este necesar, apostilată) pentru reprezentant (copie).
Persoane juridice rezidente care subscriu în nume propriu	• Certificat de înregistrare eliberat de Registrul Comerțului (copie); • Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice); • Certificat constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 de zile înainte de data subscrierii (în original); • Procură/mandat în original pentru persoana sau persoanele care semnează formularul de subscriere, emis în forma prevăzută de actul constitutiv sau dovada că persoana respectivă reprezintă în mod legal persoana juridică ce subscrie, cu drept de reprezentare individual (dacă societatea este reprezentată în mod colectiv de către două sau mai multe persoane care sunt toate prezente pentru semnarea formularului de subscriere, asemenea dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) (procură în original și orice alte documente certificate conform cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice); • carte/buletin de identitate (în original și copie) al persoanei care subscrie în numele persoanei juridice.
Persoane juridice nerezidente	• Certificat de înregistrare sau act de înființare eliberat de

care subscriu în nume propriu	registru comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare, dacă există (copie); • act constitutiv / statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice nerezidente); • Certificat constatator / certificat privind situația actuală sau documente echivalente eliberate de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare sau, în cazul în care nicio instituție nu este autorizată să emită un astfel de certificat, orice alt document care să dovedească deținerea calității de reprezentanți legali ai entității respective (în original) și care să fie emis cu cel mult 30 de zile înainte de data subscrierii (în original). Un astfel de document corporativ al persoanei juridice nerezidente va preciza în mod clar dacă reprezentanții legali au dreptul să acționeze separat sau împreună; • În cazul în care subscrierile se fac printr-o altă persoană decât reprezentantul (reprezentanții) legal(i) al (ai) persoanei juridice nerezidente, procura/mandatul semnat de reprezentanții legali ai persoanei juridice nerezidente împuternicind persoana respectivă să subscrie Obligațiunile pe seama persoanei juridice nerezidente (în original și copie); • Carte/buletin de identitate al persoanei care subscrie în calitate de reprezentant legal sau de mandatar al persoanei juridice nerezidente: pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport, carte de identitate (pentru cetățeni ai UE/SEE) (copie).
Persoane juridice nerezidente care subscriu printr-o persoană juridică rezidentă	• Certificat de înregistrare sau act de înființare eliberat de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare, dacă există (copie); • act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de către reprezentantul legal persoanei juridice nerezidente); • certificat constatator / certificat privind situația actuală sau documente echivalente eliberate de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare sau, în cazul în care nicio instituție nu este autorizată să emită un astfel de certificat, orice alt document care să dovedească deținerea calității de reprezentanți legali ai entității respective (în original) și care să fie emis cu cel mult 30 de zile înainte de data subscrierii (în original); un astfel de document corporativ al persoanei juridice nerezidente va preciza în mod clar dacă reprezentanții legali au dreptul să acționeze separat sau împreună; • certificat de înregistrare al reprezentantului persoană juridică rezidentă emis de Registrul Comerțului (copie); • Act constitutiv actualizat/statut al reprezentantului persoană juridică rezidentă (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de reprezentantul legal la

	persoanei juridice); • Certificat constatator pentru reprezentantul persoană juridică rezidentă emis de Registrul Comerțului cu cel mult 30 de zile înainte de data subscrierii (în original); • carte/buletin de identitate al reprezentantului legal al persoanei juridice rezidente care subscrie în calitate de reprezentant pe seama persoanei juridice nerezidente (în original și copie); • procura semnată de reprezentantul / reprezentanții legal(i) al/ai persoanei juridice nerezidente prin care se împuternicește persoana juridică rezidentă să subscrie în cadrul Ofertei.
Instituții Financiare Internaționale ("IFI")	• Act constitutiv al IFI sau o copie a legii române prin care România a acceptat sau a aderat la actul constitutiv al IFI respective; • În cazul în care subscrierile sunt efectuate prin intermediul altei persoane decât reprezentantul (reprezentanții) legal(i), procură/certificat prin care se împuternicește persoana care va semna formularul de subscriere în vederea subscrierii pe seama IFI (în original sau copie legalizată); • Carte/buletin de identitate a/al persoanei care va semna formularul de subscriere pe seama IFI (copie); • Codul LEI.

Intermediarul sau Participantul Eligibil, după caz, prin care un investitor subscrie pentru achiziționarea Obligațiunilor poate (i) solicita documente suplimentare necesare în scopul îndeplinirii obligațiilor ce îi revin privind respectarea regulilor de "cunoaștere a clientelei" și a procedurilor de identificare a clienților, în conformitate cu procedurile sale interne sau (ii) dimpotrivă, să renunțe la oricare dintre documentele enumerate mai sus. Intermediarul sau Participantul Eligibil, după caz, va verifica formularele de subscriere primite și documentația aferentă și le va valida în conformitate cu termenii și condițiile prezentului Prospect.

Documente oficiale în altă limbă decât limba română sau engleză depuse de un investitor vor fi apostilate sau supra-legalizate, după caz și însoțite de o traducere legalizată a acestora în limbile română și engleză.

Participanți Eligibili înseamnă orice intermediari (alții decât Intermediarul), care sunt societăți de servicii de investiții financiare sau instituții de credit acceptate ca participanți la sistemul de tranzacționare al Bursei de Valori București și care (i) au semnat un angajament irevocabil și necondiționat cu privire la respectarea prevederilor prezentului Prospect și ale legii aplicabile, în formatul pus la dispoziție de Intermediar („Scrisoarea de angajament”) și (ii) au transmis respectivul angajament la Intermediar.

Participanții Eligibili nu pot accepta, înregistra, procesa și valida subscrierile pentru Obligațiuni înainte de semnarea și depunerea la Intermediar a Scrisorii de Angajament în original. Fiecare Participant Eligibil trebuie să se conformeze și trebuie să se asigure că sistemele sale interne îi permit să se conformeze, cerințelor prevăzute în acest Prospect și în Scrisoarea de Angajament, inclusiv, însă fără a se limita la, cerințele privind disponibilitatea fondurilor și decontarea tranzacțiilor derulate în urma acceptării subscrierilor de către respectivul Participant Eligibil, în moneda în care sunt denumite Obligațiunile (EUR). Subscriitorii nu vor fi răspunzători pentru nicio nerespectare a cerințelor prevăzute în acest

Prospect de către niciun Participant Eligibil.

Niciun plasament de ordine de subscriere la participanți care nu sunt Participanți Eligibili sau Intermediari nu va fi luat în considerare, iar Emitentul și Intermediarul nu vor avea nicio răspundere în acest sens.

Nu există limite în ceea ce privește subscrierile minime sau maxime.

Niciun comision de intermediere nu va fi datorat în legătură cu subscrierile efectuate de către investitori.

Subscrierile pentru achiziționarea de Obligațiuni, efectuate de Investitori, vor fi înregistrate, pe parcursul Perioadei de Ofertă, în sistemul electronic al Bursei de Valori București dedicat ofertelor publice „Piața Ofertelor Publice”, de către Intermediar sau de către Participantul Eligibil, după caz, care a primit și a validat respectiva subscriere. Intermediarul sau Participantul Eligibil, după caz, va valida un Formular de Subscriere exclusiv în momentul în care suma respectivă este creditată integral în Contul Colector / Conturile Colectoare relevant(e). Pentru evitarea oricăror neclarități pentru ca un Formular de Subscriere să fie valabil, suma datorată pentru Obligațiunile subscrise trebuie plătită integral. Intermediarul și Participantii Eligibili acceptă, validează, transmit și execută ordine de cumpărare în sistemul Bursei de Valori București în conformitate cu reglementările interne ale acestora și cu normele privind gestionarea riscurilor de decontare și cu cerințele prevăzute în acest sens în prezentul Prospect și în legislația aplicabilă.

Subscrierile pentru Obligațiuni vor fi validate numai dacă, cel târziu în ultima zi lucrătoare a perioadei de ofertă, Formularele de Subscriere sunt însoțite de documentele de subscriere menționate mai sus în prezentul Prospect și de unul dintre următoarele documente (denumit fiecare „Dovada Plății”):

- a) dovada plății sumei egale cu valoarea nominală înmulțită cu numărul de Obligațiuni indicat în cererea depusă de investitorul relevant prin: transfer bancar în contul clientului deschis la Intermediar sau Participantul Eligibil prin intermediul căruia subscrierea pentru achiziționarea Obligațiunilor este efectuată și cu care investitorul relevant a încheiat un contract de investiții valabil,
- b) o declarație privind angajamentul de decontare emisă de agentul custode care își asumă răspunderea pentru decontare;
- c) o scrisoare de garanție bancară emisă de o instituție de credit din Uniunea Europeană sau de o instituție financiară nebancaară înscrisă în Registrul special ținut de Banca Națională a României în scopul acoperirii riscului de decontare asumat de Participantul Eligibil prin care se efectuează subscrierea; sau
- d) o declarație scrisă din partea Participantului Eligibil prin care se efectuează subscrierea, prin care își asumă răspunderea pentru decontarea sumei aferente subscrierii, în conformitate cu limitările impuse de ASF.

Sumele transferate de investitor în contul de client relevant nu vor fi purtătoare de dobândă în favoarea respectivului investitor.

O subscriere pentru achiziționarea de Obligațiuni de către un investitor nu poate fi acoperită printr-o combinație de sume disponibile în contul (conturile) de client și de o altă Dovada a Plății pentru restul sumei. Numerarul existent în contul de client deschis la Intermediar sau un Participant Eligibil care este destinat plății Obligațiunilor nu poate fi utilizat de investitor pentru alte tranzacții.

Fiecare ordin de plată este echivalent unei subscrieri, iar combinarea mai multor ordine de plată pentru o singură subscriere valabilă nu este posibilă.

Subscrierile pentru achiziționarea de Obligațiuni vor fi luate în considerare doar pentru suma transferată efectiv în contul (conturile) de client sau indicată în mod valabil în angajamentele menționate la punctele (b) - (d) de mai sus.

Dacă suma transferată de un Investitor în contul (conturile) de client sau indicată în Dovada Plății este mai mare decât valoarea nominală înmulțită cu numărul de Obligațiuni indicat de respectivul Investitor în subscrierea sa, subscrierea va fi validată doar pentru numărul de Obligațiuni menționat în respectiva subscriere, iar investitorului i se va rambursa suma transferată de acesta în plus conform prevederilor contractelor de servicii de investiții financiare încheiate de investitor.

Dacă suma transferată de un Investitor în contul (conturile) de client sau indicată în Dovada Plății este mai mică decât valoarea nominală înmulțită cu numărul de Obligațiuni indicat de respectivul Investitor în subscrierea sa, sau dacă procedurile de subscriere din prezentul nu au fost respectate, subscrierea respectivului Investitor va fi invalidată pentru întregul număr de Obligațiuni subscrise, iar investitorului i se va rambursa suma transferată de acesta.

Prețul pentru Obligațiunile subscrise va fi plătit net de orice comisioane și/sau speze bancare. Nu se va plăti nici un comision de intermediere în legătură cu subscrierile efectuate de orice investitori. Cu toate acestea, investitorii vor trebui să țină cont de orice costuri și comisioane percepute de instituțiile de piață relevante.

Investitorii trebuie să ia în considerare, de asemenea, eventualele comisioane de transfer și, dacă este cazul, comisioanele de deschidere a contului.

Nici Intermediarul, nici Emitentul nu vor fi ținuti răspunzători pentru imposibilitatea Clientului de a subscrie în Ofertă, dacă, din motive aflate în afara controlului acestora, contul (conturile) de client nu sunt efectiv creditate cu sumele reprezentând valoarea subscrierilor la Data Închiderii.

Subscrierile care nu au fost validate nu vor fi înregistrate de către Intermediar sau de către Participantul Eligibil, după caz, în sistemul electronic al Bursei de Valori București dedicat ofertelor publice și, în consecință, aceste subscrieri nu vor fi luate în considerare în procesul de alocare. Investitorii ale căror subscrieri nu au fost validate vor fi notificați în consecință. Investitorilor le vor fi returnate sumele conform prezentului Prospect, mai puțin orice comisioane de transfer bancar și orice comisioane aplicabile ale instituțiilor de piață, în contul curent indicat de fiecare investitor în contractul de servicii de investiții financiare sau convenit altfel cu Intermediarul sau Participantul Eligibil prin care este efectuată subscrierea, după caz.

Subscrierile făcute în cadrul Ofertei sunt irevocabile. Dacă Prospectul este modificat, subscrierile pot fi retrase, în condițiile art. 23 din Regulamentul privind Prospectul, în termen de maximum două Zile Lucrătoare de la data la care respectivul amendament la Prospect a fost publicat. Investitorii își pot retrage subscrierea completând și transmitând un formular de retragere a acceptului de subscriere la unitatea la care subscrierea a fost efectuată. Retragerea unei subscrieri conform celor de mai sus poate fi realizată doar pentru întreaga subscriere.

Intermediarul și Participantii Eligibili vor accepta, valida, transmite și executa ordinele de cumpărare în sistemul electronic al Bursei de Valori București în conformitate cu regulile și reglementările interne privind gestionarea riscurilor de decontare și cu cerințele prevăzute în prezentul Prospect și în legislația aplicabilă.

În termen de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la sfârșitul perioadei de subscriere, Emitentul va notifica rezultatul subscrierilor efectuate în cadrul Ofertei în conformitate cu prevederile legale aplicabile. Notificarea va fi publicată pe website-ul BVB (www.bvb.ro).

15.4 ALOCAREA ȘI DECONTAREA

Data alocării: Ziua lucrătoare imediat următoare închiderii Ofertei

Data tranzacției: Ziua lucrătoare imediat următoare închiderii Ofertei

Data decontării: A doua Zi Lucrătoare după Data Tranzacției când decontarea tranzacțiilor legate de Ofertă este procesată prin sistemul Depozitarului Central. Obligațiunile subscrise vor fi alocate investitorilor la Data Alocării.

La Data Alocării, Obligațiunile vor fi alocate investitorilor care au subscris în mod valabil în cadrul Ofertei în conformitate cu prezentul Prospect.

Prin subscrierea Obligațiunilor în cadrul Ofertei, investitorii recunosc și acceptă că le pot fi alocate mai puține Obligațiuni decât au subscris sau chiar pot să nu le fie alocate deloc Obligațiuni. Investitorii recunosc, de asemenea, și acceptă că nu pot refuza Obligațiunile care le-au fost alocate și nu au niciun drept de a contesta sau de a se opune unei astfel de alocări.

Investitorii vor fi notificați prin e-mail sau prin alte mijloace convenite cu Intermediarul relevant despre numărul de Obligațiuni care le-a fost alocat de îndată ce este posibil după alocare. Fiecare potențial investitor se obligă să achiziționeze numărul de Obligațiuni alocate acestuia și, în măsura maximă permisă de lege, se va considera că a acceptat că nu va avea dreptul să exercite niciun drept de revocare, retragere sau încetare sau, sub rezerva oricăror drepturi de retragere statutare, să se retragă în alt mod din respectivul angajament.

Investitorilor ce le sunt alocate mai puține Obligațiuni decât numărul de Obligațiuni subscrise în mod valabil conform prezentului Prospect le vor fi returnate sumele de bani plătite în plus față de prețul Obligațiunilor alocate (cu excepția comisioanelor percepute pentru transferul bancar și orice alte comisioane percepute de instituțiile pieței), conform prevederilor contractelor semnate cu Intermediarul sau Participanții Eligibili care au preluat subscrierea.

Operațiunea tehnică de alocare se va realiza de către Bursa de Valori București, în Ziua lucrătoare imediat următoare încheierii Ofertei (Data tranzacției și Data alocării).

Decontarea tranzacțiilor efectuate în cadrul Ofertei va fi efectuată prin intermediul platformei Target2-Securities, accesul la această platformă fiind asigurat prin facilitățile Depozitarului Central. Obligațiunile pot fi tranzacționate doar după decontarea acestora și admiterea acestora la tranzacționare pe Piața Reglementată a Bursei de Valori București.

Metoda de alocare

Emitentul, la propria sa discreție, va stabili dobânda finală a Obligațiunilor, în intervalul 9%-10% / an, având oricare dintre valorile 9%, 9,25%, 9,75% sau 10% ("Dobânda Finală"). Stabilirea Dobânzii Finale nu reprezintă un supliment la Prospect.

Dobânda Finală și indicele de alocare vor fi notificate către investitori, Autoritatea de Supraveghere Financiară și Bursa de Valori București în ultima zi a Perioadei de Ofertă. Notificarea va fi disponibilă în format electronic pe pagina de internet a Emitentului (<https://www.impactsa.ro>), pe pagina de internet a Bursei de Valori București (www.bvb.ro) și pe pagina de internet a Intermediarului (www.tradeville.ro). Indicele de alocare va fi stabilit cu zece zecimale și numai în cazul în care Oferta va fi suprasubscrisă.

Pentru evitarea dubiului, toate Obligațiunile alocate vor avea aceeași dobândă (cupon), respectiv Dobânda Finală.

Alocarea se va putea face numai către Investitorii care au subscris la o dobândă mai mică sau cel mult egală cu Dobânda Finală (oricare prag de dobândă mai mic sau egal cu Dobânda Finală fiind denumit în continuare "Dobânda Eligibilă").

Subscrierile efectuate pentru o dobândă mai mare decât Dobânda Finală nu vor fi luate în considerare, astfel încât respectivilor Investitori nu le vor fi alocate Obligațiuni.

În situația în care subscrierile totale efectuate la Dobânda Eligibilă au fost efectuate pentru un număr mai mic sau egal cu 30.000 de Obligațiuni, subscrierilor efectuate la Dobânda Eligibilă le vor fi alocate în integralitate Obligațiuni la Dobânda Finală.

În situația în care subscrierile totale efectuate la Dobânda Eligibilă au fost efectuate pentru un număr mai mare de 30.000 de Obligațiuni, subscrierilor efectuate la Dobânda Eligibilă le vor fi alocate Obligațiunile la Dobânda Finală prin aplicarea metodei de alocare proporțională, "pro-rata", conform următorului factor de alocare:

Factor Pro-rata = 30.000 de Obligațiuni/Numărul total de Obligațiuni subscrise la Dobânda Eligibilă. Astfel, în cazul aplicării metodei de alocare "pro-rata", fiecărui Investitor care a subscris la Dobânda Eligibilă îi va fi alocat un număr de Obligațiuni egal cu [numărul de Obligațiuni subscrise la Dobânda Eligibilă] înmulțit cu Factorul Pro-Rata.

Dacă numărul de Obligațiuni alocate unei subscrieri în urma alocării pro-rata nu este un număr întreg, numărul Obligațiunilor alocate subscrierii respective va fi rotunjit în jos la numărul natural imediat inferior. În scopul alocării oricăror Obligațiuni rămase (rezultate dintr-o astfel de rotunjire în jos a numărului de Obligațiuni din cadrul procesului de alocare pro-rata), ordinele corespunzătoare subscrierilor vor fi clasificate în ordine descrescătoare pe baza numărului de Obligațiuni subscrise prin fiecare subscriere validată, iar dacă una sau mai multe subscrieri validate se referă la exact același număr de Obligațiuni, acestea vor fi clasificate în ordine crescătoare pe baza momentului de înregistrare în sistemul electronic BVB (i.e., momentul efectiv al înregistrării ordinului de bursă în sistemul de tranzacționare electronic al BVB) a ordinului de cumpărare aferent subscrierii respective, iar Obligațiunile nealocate rezultate vor fi alocate până la epuizare câte una per fiecare subscriere (dar fără ca în acest fel numărul de Obligațiuni alocate în total unei subscrieri să depășească numărul de Obligațiuni subscrise inițial prin subscrierea respectivă), începând cu cea mai mare alocare.

Pentru evitarea dubiului, în situația în care subscrierile efectuate pentru o dobândă mai mică sau egală cu cea stabilită de către Emitent drept Dobânda Finală nu satisfac condiția de succes de cel puțin 20.000 de Obligațiuni, se va considera că Oferta nu a avut succes, chiar și în situația în care alegerea unei dobânzi mai mari în intervalul menționat în Prospect ar fi avut drept consecință îndeplinirea condiției de succes. Nimic din prezentul Prospect nu constituie o obligație în sarcina Emitentului de a stabili o Dobândă Finală care să ducă la maximizarea sumelor atrase / numărului de obligațiuni subscrise, ori la îndeplinirea condiției de succes. Stabilirea Dobânzii Finale este atributul exclusiv al Emitentului, care poate avea în vedere orice factori consideră, inclusiv dar fără a se limita la motive de oportunitate sau contextul macroeconomic. Stabilirea Dobânzii Finale nu va trebui motivată în niciun fel de către Emitent.

15.5. LEGISLAȚIA ÎN TEMEIUL CĂREIA AU FOST CREATE OBLIGAȚIUNILE

Aprobarea, emisiunea, derularea, subscrierea sau plata Obligațiunilor, precum și orice alte aspecte ce decurg din sau în legătură cu cele menționate anterior, precum și întocmirea, semnarea, depunerea și aprobarea Prospectului și solicitarea de admitere / admiterea la tranzacționare a Obligațiunilor se realizează în conformitate cu legislația aplicabilă, în mod particular dar fără a se limita la Legea societăților nr. 31/1990, Legea nr. 24/2017, regulamentele ASF aplicabile (Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, regulamentele și directivele europene aplicabile (Regulamentul (UE) 2017/1129 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată), precum și reglementările, codurile și alte cadre legislative emise de BVB, DC (Codul BVB – operator de piață reglementată, Codul Depozitarului Central). Eventualele litigii vor fi de competența instanțelor judecătorești competente conform Codului de Procedură Civilă.

15.6 MODUL DE EMITERE A OBLIGAȚIUNILOR

Sub rezerva îndeplinirii condițiilor și procedurilor necesare admiterii Obligațiunilor la tranzacționare pe Piața Reglementată a BVB, registrul deținătorilor de Obligațiuni va fi ținut de către Depozitarul Central S.A., societate cu sediul în Bulevardul Carol I Nr. 34-36, Sector 2, București, România, Telefon 021 408

5826, www.depozitarulcentral.ro.

Emissione de Obligațiuni a fost aprobată prin Hotărârea AGEA nr. 2 din 27.04.2023, publicată în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a numărul 2397/29.V.2023 și Decizia Consiliului de Administrație al IMPACT Developer & Contractor S.A. din data de 14 noiembrie 2023.

15.7. PRELUNGIREA PERIOADEI DE OFERTĂ ȘI ALTE MODIFICĂRI PRIVIND DATELE LEGATE DE OFERTĂ

Emitentul poate prelunge Perioada de Ofertă sau modifica alte date legate de Ofertă, în conformitate cu legislația din România, iar termenii Prospectului pot fi modificați ulterior aprobării de către ASF a unui supliment la Prospect și a publicării acestuia. Orice solicitare de modificare a Prospectului va fi transmisă ASF cu cel puțin 3 (trei) Zile Lucrătoare înainte de ultima zi a Perioadei de Ofertă. În cazul în care solicitarea de aprobare se referă la aspecte din Prospect, altele în afară de Data de Închidere a Ofertei, ASF are dreptul să prelungească Perioada de Ofertă, astfel încât să existe cel puțin 2 (două) Zile Lucrătoare de la publicarea suplimentului până la închiderea Ofertei.

Emitentul poate declara închiderea anticipată a Ofertei, în cazul în care aceasta este subscrisă în integralitate.

15.8. ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE

Bursa de Valori București S.A. a emis un acord de principiu pentru Admiterea la tranzacționare a Obligațiunilor pe Piața Reglementată a BVB. După închiderea Ofertei, Emitentul va depune eforturi și va solicita admiterea la tranzacționare a Obligațiunilor pe Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori București.

Nu există entități care și-au asumat un angajament ferm de a acționa ca intermediari pe piața secundară și de a garanta lichiditatea Obligațiunilor prin ordine de vânzare / cumpărare ulterioare admiterii la tranzacționare a Obligațiunilor.

Toate clasele de valori mobiliare (cu excepția instrumentelor financiare derivate) tranzacționate pe o piață reglementată din România sau în cadrul unui sistem alternativ de tranzacționare, inclusiv Obligațiunile ulterioare admiterii acestora la tranzacționare pe piața reglementată gestionată de Bursa de Valori București, sunt, în mod obligatoriu, înregistrate la Depozitarul Central S.A. („Depozitarul Central”) în vederea efectuării în mod centralizat a operațiunilor cu valori mobiliare și asigurării unei evidențe unitare a acestor operațiuni. Toate valorile mobiliare admise în sistemul Depozitarului Central sunt dematerializate și evidențiate prin înscriere în cont.

Obligațiunile sunt emise în formă dematerializată și evidențiate prin înscriere în cont și vor fi înregistrate la ASF și Depozitarul Central. Depozitarul Central va păstra o evidență a tuturor deținerilor Obligațiunilor.

Depozitarul Central este o societate pe acțiuni organizată și funcționând conform legislației din România, cu sediul social în Bd. Carol I nr. 34-36, etajele 3, 8 și 9, București, 020922, Sector 1, România, cod unic de înregistrare RO9638020, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/5890/1997, autorizată și supravegheată de ASF și care furnizează servicii de depozitare, registru, compensare și decontare, precum și alte servicii conexe privind valorile mobiliare (cu excepția instrumentelor financiare derivate) tranzacționate pe Bursa de Valori București.

Transferul dreptului de proprietate asupra valorilor mobiliare listate pe Bursa de Valori București către cumpărător va avea loc la data decontării. Decontarea este în general efectuată la momentul T+2 prin debitarea/creditarea conturilor relevante, în baza mecanismului de livrare contra plată (i.e. valorile mobiliare sunt livrate numai dacă prețul de achiziționare corespunzător este plătit).

Ca excepție, există anumite situații în care Depozitarul Central poate opera în mod direct transferurile

drepturilor de proprietate asupra valorilor mobiliare listate pe Bursa de Valori București, sub rezerva condițiilor prevăzute în regulamentele Depozitarului Central.

Chiar dacă cele menționate mai sus stabilesc procedurile Depozitarului Central care se aplică, în principiu, transferurilor de Obligațiuni ulterior admiterii acestora la tranzacționare pe Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București, în anumite cazuri, Depozitarul Central își rezervă dreptul să suspende sau să anuleze înregistrarea unei instrucțiuni, în cazul în care există orice neclarități privind conținutul acesteia, autoritatea persoanei care depune instrucțiunea sau dacă acesta stabilește că dispozițiile reglementărilor sale sau ale acordurilor conexe au fost încălcate, sau să ignore instrucțiunile care conțin erori sau alte vicii sau care nu sunt semnate de persoanele autorizate. Niciunul dintre Emitent, Intermediari sau agenții acestora nu va avea nicio răspundere pentru îndeplinirea sau neîndeplinirea de către Depozitarul Central sau de către alți participanți a obligațiilor care le revin conform regulilor, procedurilor și acordurilor care guvernează operațiunile lor la data la care obligațiile respective sunt sau ar fi trebuit să fie îndeplinite.

Emitentul nu va impune niciun comision cu privire la deținerile Obligațiunilor. Cu toate acestea, deținătorii Obligațiunilor pot suporta comisioane care se plătesc în mod normal în legătură cu menținerea și operarea conturilor în sistemul Depozitarului Central.

Emitentul va acționa ca Agent de Calcul în legătură cu orice sume datorate și plătibile în legătură cu Obligațiunile.

Agentul de Plată desemnat de Emitent pentru această emisiune de Obligațiuni se va stabili la momentul listării Obligațiunilor pe Piața Reglementată a Bursei de Valori București.

Emitentul își rezervă dreptul de a schimba, în orice moment, Agentul de Plată și/sau Agentul de Calcul, cu condiția ca noul Agent de Plată / Agent de Calcul să aibă sediul social în România. Modificarea se va notifica pieței anterior, cu 30 de zile.

Termenii Agent de Plată și Agent de Calcul vor putea include și orice succesor al Agentului de Plată și, respectiv, al Agentului de Calcul pe care Emitentul îi desemnează.

15.9. DREPTURILE ASOCIATE OBLIGAȚIUNILOR ȘI RESTRICȚII APLICABILE

Obligațiunile dau dreptul la plata dobânzilor (cupoanelor) și la rambursarea principalului, conform prevederilor legale și cele din prezentul Prospect.

Plata principalului pentru Obligațiuni va fi efectuată de către Emitent la Data Scadenței (în cazul în care Data Scadenței nu este o Zi Lucrătoare, plata se va fi efectuată în Ziua Lucrătoare imediat următoare Datei Scadenței) sau la o altă data stabilită ca Data Răscumpărării Anticipate.

Toate plățile aferente principalului și cuponului (dobânzii) efectuate de către sau în numele Emitentului în legătură cu Obligațiunile 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 deținătorii 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 dedusă în baza unei convenții de evitare a dublei impuneri, astfel cum este detaliat în secțiunea "Aspecte fiscale".

În eventualitatea în care survine oricare dintre următoarele evenimente ("Cazuri de Neexecutare"):

- Emitentul nu efectuează plata valorii nominale în termen de 20 (douăzeci) Zile Lucrătoare de la Data Răscumpărării Anticipate sau a valorii oricărei dobânzi în legătură cu Obligațiunile în termen de 20 (douăzeci) Zile Lucrătoare de la Data de Plată a Cuponului; sau

(i) Emitentul solicită deschiderea procedurii de concordat preventiv sau (ii) se ia o hotărâre de către un organ societar al Emitentului sau se inițiază de către Emitent orice proceduri judiciare sau extrajudiciare sau alte măsuri în legătură cu dizolvarea sau lichidarea Emitentului în alte scopuri decât în vederea restructurării voluntare sau fuziunii, sau în acest din urmă caz, entitatea succesoare nu își asumă toate obligațiile Emitentului decurgând din sau în legătură cu Obligațiunile sau (iii) se ia o hotărâre de către un organ societar al Emitentului sau se inițiază de către Emitent orice proceduri judiciare sau extrajudiciare sau alte măsuri în legătură cu deschiderea procedurii insolvenței, a falimentului sau a reorganizării judiciare asupra Emitentului sau (iv) o instanță competentă pronunță o hotărâre de confirmare a concordatului preventiv cu privire la Emitent sau o hotărâre de deschidere a procedurii insolvenței cu privire la Emitent.

Orice deținător de Obligațiuni poate declara, în baza unei notificări în formă scrisă, transmisă Emitentului conform procedurii de Notificare indicată mai jos (scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresa Greenfield Baneasa, Drumul Padurea Mogosoaia 31-41, Sector 1, București 014043), că Obligațiunile deținute sunt scadente și plătibile la valoarea lor nominală împreună cu dobânda acumulată, cu mențiunea că orice notificare prin care se declară că Obligațiunile devin scadente va produce efecte juridice numai în momentul în care Emitentul primește notificarea respectivă de la deținători de Obligațiuni care dețin cel puțin o treime din valoarea nominală a Obligațiunilor emise și nerambursate la data respectivă. Remedierea oricărui Caz de Neexecutare până la momentul îndeplinirii condițiilor menționate anterior va lipsi de efecte notificările tuturor deținătorilor de Obligațiuni privind declararea scadenței anticipate. Primirea notificărilor de la deținători de Obligațiuni care dețin cel puțin o treime din valoarea nominală a Obligațiunilor emise și nerambursate la data respectivă nu înlătură dreptul Emitentului de a contesta în instanță temeinicia notificărilor. În măsura permisă de către lege, Cazurile de Neexecutare de mai sus enumerate limitativ și niciun alt eveniment nu îndreptățește deținătorii de Obligațiuni să recurgă la orice remediu care, direct sau indirect, ar avea sau ar putea avea ca efect scadenta anticipată a Obligațiunilor, returnarea sumelor încasate de către Emitent cu titlu de principal sau alte asemenea.

Reprezentarea deținătorilor de Obligațiuni

Deținătorii de Obligațiuni se pot întruni în adunări generale pentru a hotărî cu privire la interesele lor (fiecare astfel de adunare fiind denumită "Adunarea Deținătorilor de Obligațiuni"). Dispozițiile prevăzute pentru adunarea ordinară a acționarilor se aplică și adunării deținătorilor de Obligațiuni, în ce privește formele, condițiile, termenele convocării și votarea.

Adunările Deținătorilor de Obligațiuni vor fi ținute pe cheltuiala Emitentului și vor fi convocate de Emitent la solicitarea scrisă a deținătorilor de Obligațiuni care dețin cel puțin o pătrime (1/4) din valoarea nominală totală a tuturor Obligațiunilor emise și nerambursate, sau după numirea Reprezentantului Deținătorilor de Obligațiuni, la cererea acestuia.

Adunarea Deținătorilor de Obligațiuni este autorizată (printre altele), potrivit Legii Societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- (i) Să desemneze un reprezentant al deținătorilor de Obligațiuni ("Reprezentantul Deținătorilor de Obligațiuni") și unul sau mai mulți supleanți (cu drept de a-i reprezenta pe aceștia în fața Emitentului, a instanțelor judecătorești și de a putea participa la Adunările Generale ale Acționarilor Emitentului) și să decidă cu privire la remunerația acestora;
- (ii) Să îndeplinească toate actele de supraveghere și de apărare a intereselor comune ale deținătorilor de Obligațiuni sau să autorizeze un reprezentant cu îndeplinirea lor;
- (iii) Să constituie un fond care va putea fi luat din dobânzile cuvenite deținătorilor de Obligațiuni, pentru acoperirea cheltuielilor necesare protecției drepturilor acestora, stabilind, în același timp, regulile privind gestiunea acestui fond;
- (iv) Să se opună la orice modificare a actului constitutiv al Emitentului sau la termenii și condițiile Obligațiunilor, de natură să afecteze drepturile deținătorilor de Obligațiuni;
- (v) Să se pronunțe asupra emisiunii de noi obligațiuni.

Reprezentantul Deținătorilor de Obligațiuni sau supleanții acestuia nu pot fi administratori, directori sau funcționari ai Emitentului.

Hotărârile prevăzute la alineatele (i) - (iii) se iau cu o majoritate reprezentând cel puțin 1/3 din valoarea nominală totală a tuturor Obligațiunilor nerambursate.

În celelalte cazuri prevăzute la alineatele (iv) - (v) de mai sus este necesară prezența deținătorilor de Obligațiuni care dețin cel puțin 2/3 din valoarea nominală a tuturor Obligațiunilor nerambursate și votul favorabil a cel puțin 4/5 din Obligațiunile reprezentate la Adunarea Deținătorilor de Obligațiuni.

Hotărârile Adunării Deținătorilor de Obligațiuni sunt de asemenea obligatorii pentru Deținătorii de Obligațiuni care nu au fost prezenți la ședința Adunării Deținătorilor de Obligațiuni sau care au votat împotriva hotărârii respective.

Hotărârile luate de Adunarea Deținătorilor de Obligațiuni pot fi contestate în instanță de către deținătorii de Obligațiuni care au votat împotriva hotărârii și au cerut să se facă mențiune cu privire la opoziția lor în procesul verbal de ședință.

Modul de desfășurare și prerogativele Adunării Deținătorilor de Obligațiuni sunt guvernate de dispozițiile Legii Societăților, ale Legii privind emitenții și ale Regulamentului privind emitenții.

Convocarile și hotărârile Adunărilor Deținătorilor de Obligațiuni vor fi publicate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, pe pagina de internet a Emitentului precum și la Bursa de Valori București. În cazul în care Adunarea Deținătorilor de Obligațiuni va desemna un Reprezentant al Deținătorilor de Obligațiuni, contractul care va fi încheiat cu Reprezentantul Deținătorilor de Obligațiuni va fi publicat și va fi disponibil în mod gratuit pe pagina de internet a Emitentului.

15.10. NOTIFICĂRI

Notificări către Deținătorii de Obligațiuni: Orice notificare către deținătorii de Obligațiuni va fi furnizată în mod valabil în oricare din următoarele variante, la alegerea Emitentului: prin publicarea într-un ziar de largă circulație în România, pe website-ul Emitentului (<https://www.impactsa.ro/>), fie pe pagina principală sau în secțiunea dedicată relației cu investitorii) ori sub formă de Raport Curent. Notificările se consideră a fi primite de către deținătorii de Obligațiuni în prima zi lucrătoare de la publicare.

Notificări către Emitent: Orice notificare către Emitent va fi furnizată în mod valabil dacă a fost transmisă sub forma unei scrisori recomandate cu confirmare de primire la adresa de corespondență de mai jos. Notificările se consideră a fi primite de către Emitent în prima zi lucrătoare comunicării notificării.

Greenfield Baneasa, Drumul Padurea Mogosoia 31-41, Sector 1, București 014043

Notificări către Agentul de Plată: Orice notificare către Agentul de Plată va fi furnizată în mod valabil dacă a fost transmisă sub forma unei scrisori recomandate cu confirmare de primire la sediul Agentului de Plată ce va fi desemnat la momentul listării.

Emitentul are dreptul să modifice adresele de comunicare a Notificărilor adresate Emitentului și/sau Agentului de Plată. O astfel de modificare va fi notificată deținătorilor de Obligațiuni conform celor de mai sus.

15.11. RESTRICȚII IMPUSE ASUPRA TRANSFERABILITĂȚII OBLIGAȚIUNILOR

Orice investitor român sau străin, persoană fizică sau entitate (cu sau fără personalitate juridică), poate participa în cadrul Ofertei, cu excepția acelor investitori ale căror subscrieri în cadrul Ofertei ar constitui o încălcare a legislației aplicabile).

Investitorii care intenționează să subscrie Obligațiuni trebuie să se familiarizeze cu, și să respecte, legile, restricțiile și limitările aplicabile Ofertei din jurisdicțiile în care se află, precum și restricțiile prevăzute mai jos. Prin cumpărarea Obligațiunilor, investitorii își asumă orice răspundere care decurge din situația în care

o astfel de cumpărare este considerată ilegală în țara lor de reședință.

Nu există tranșe rezervate în mod special pentru anumite piețe.

15.12. ASPECTE FISCALE

Legislația fiscală a statului membru al investitorului și cea a țării de înregistrare a Emitentului (respectiv, România) ar putea avea un impact asupra venitului obținut din Obligațiuni.

Informațiile cuprinse în această secțiune cu privire la anumite implicații fiscale în România legate de cumpărarea, deținerea sau instrainarea Obligațiunilor au caracter general. Scopul nu este acela de a oferi o descriere detaliată a tuturor implicațiilor fiscale care pot fi relevante pentru o decizie de cumpărare a Obligațiunilor. Acest capitol oferă doar informații cu caracter foarte general despre posibilul tratament fiscal al investiției în Obligațiuni. În special, acest capitol nu ia în considerare factori sau situații specifice care se pot aplica unui anumit cumparator. Acest rezumat se bazează pe legile din România în vigoare la data Prospectului. Pot însă surveni modificări sau interpretări de natură legislativă, judiciară sau administrativă care pot afecta sau modifica comentariile și concluziile prezentate în cele ce urmează. Orice astfel de interpretări pot opera retroactiv și ar putea afecta regimul fiscal aplicabil detinatorilor de Obligațiuni. Modificările intervenite în legislația fiscală nu se aplică retroactiv. Informațiile din prezentul capitol se limitează la aspecte de impozitare, iar potențialii investitori nu trebuie să aplice în alte domenii informațiile prezentate mai jos, inclusiv (dar fără a se limita la) legalitatea tranzacțiilor cu Obligațiuni. Potențialilor investitori li se recomandă cu tărie să apeleze la consultanți fiscali în ceea ce privește anumite consecințe fiscale care decurg din cumpărarea, deținerea sau instrainarea Obligațiunilor, inclusiv cu privire la incidenta și efectul oricărui altor reglementări sau tratate fiscale și la modificările în curs sau la propunerile de modificare a legislației fiscale aplicabile la data prezentului Prospect, precum și în legătura cu orice modificări efective care afectează legislația fiscală aplicabilă ulterior acestei date.

Conform Codului fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare ("Codul fiscal") și Normelor de aplicare corespunzătoare (aprobată prin Hotărârea de Guvern nr. 1/2016 privind Normele de aplicare a Codului fiscal, cu modificările și completările ulterioare), veniturile rezultate din investiții în Obligațiuni sunt, în general, supuse impozitării în România.

Definiii

În sensul Codului fiscal:

- "rezident" înseamnă orice persoană juridică română, orice persoană juridică străină având locul de exercitare a conducerii efective în România, orice persoană juridică cu sediul social în România, înființată conform legislației europene și orice persoană fizică rezidentă.
- "persoană juridică română" înseamnă orice persoană juridică care a fost înființată și funcționează în conformitate cu legislația din România;
- "persoană juridică înființată potrivit legislației europene" înseamnă orice persoană juridică constituită în condițiile și prin mecanismele prevăzute de reglementările europene;
- "microîntreprindere" înseamnă o persoană juridică română care îndeplinește cumulativ următoarele condiții la data de 31 decembrie a anului fiscal precedent:
 - 1) a realizat venituri care nu au depășit echivalentul în lei a 500.0000 euro; și
 - 2) capitalul social al acesteia este deținut de persoane, altele decât statul și unitățile administrativ-teritoriale; și
 - 3) nu se afla în dizolvare, urmată de lichidare, înregistrată în registrul comerțului sau la instanțele judecătorești, potrivit legii; și
 - 4) a realizat venituri, altele decât cele din consultanță și/sau management, cu excepția veniturilor din consultanță fiscală corespunzătoare codului CAEN 6920, în proporție de peste 80% din veniturile totale; și
 - 5) are cel puțin un salariat; și
 - 6) are asociați/acționari care dețin peste 25% din valoarea/numărul titlurilor de participare sau al drepturilor de vot la cel mult trei persoane juridice române care se încadrează să aplice sistemul de impunere pe veniturile microîntreprinderilor.

- "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 Deținătorilor de Obligațiuni Rezidenți

Impozitarea veniturilor din dobânzi

Deținătorii de Obligațiuni persoane juridice române

Veniturile din dobânzi obținute din Obligațiuni de către persoane juridice romane plătitoare de impozit pe profit sunt supuse impozitului pe profit, cota de impozit aplicabila fiind de 16%.

În cazul persoanelor juridice romane, plătitoare de impozit pe veniturile microîntreprinderilor, veniturile din dobânzile obținute din Obligațiuni vor fi incluse în baza impozabilă și se vor impozita cu 1%. Deținătorii de Obligațiuni persoane juridice române vor primi dobânzile în suma brută, având obligația de calcul, declarare și plată a impozitului.

Deținătorii de Obligațiuni persoane fizice romane

În scopul impozitării persoanelor fizice, veniturile din dobânzi includ veniturile obținute din Obligațiuni. Ca regula generală, dobânzile încasate de la produsele purtătoare de dobândă, inclusiv de la Obligațiuni, de către persoane fizice rezidente fac obiectul impozitului de 10%, prin reținere la sursa de către plătitorul de venit.

Impozitarea castigurilor de capital

Câștigul din transferul valorilor mobiliare este calculat ca diferența pozitivă între prețul de vânzare și valoarea lor fiscală, pe tipuri de titluri de valori, care include costurile aferente tranzacției, ce pot fi dovedite cu documente justificative.

Deținătorii de Obligațiuni persoane juridice romane

Conform Codului fiscal, câștigurile de capital rezultate din transferul de Obligațiuni, obținute de persoane juridice rezidente plătitoare de impozit pe profit vor fi incluse în rezultatul impozabil al societății (profit sau pierdere) și vor fi supuse impozitului pe profit în cota de 16%.



În cazul microîntreprinderilor, veniturile din vânzarea Obligațiunilor vor fi incluse în baza impozabilă a impozitului pe veniturile microîntreprinderilor.

Deținătorii de Obligațiuni persoane fizice române

Câștigurile de capital obținute de persoane fizice rezidente, ca urmare a transferului de obligațiuni, care nu sunt realizate prin intermediari rezidenți fiscali români sau nerezidenți care au în România un sediu permanent ce are calitate de intermediar, se includ în categoria veniturilor din investiții și fac obiectul impozitului pe venit aplicând o cota de 10%. Impozitul anual datorat de persoanele fizice aferent câștigului net impozabil se determină de Deținătorul de Obligațiuni și se stabilește prin declarația unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice.

Câștigurile de capital obținute de persoane fizice rezidente, ca urmare a transferului de obligațiuni, care sunt realizate prin intermediari rezidenți fiscali români sau nerezidenți care au în România un sediu permanent ce are calitate de intermediar, se includ în categoria veniturilor din investiții și fac obiectul impozitului pe venit supuse următoarelor cote de impozitare: 1% asupra fiecărui câștig din transferul titlurilor de valoare care au fost dobândite și înstrăinate într-o perioadă mai mare de 365 de zile, inclusiv, de la data dobândirii și 3% asupra fiecărui câștig din transferul titlurilor de valoare care au fost dobândite și înstrăinate într-o perioadă mai mică de 365 zile de la data dobândirii. Intermediarii rezidenți fiscali români sau nerezidenți care au în România un sediu permanent ce are calitate de intermediar au obligația calculării, reținerii, declarării și plății impozitului pe venit.

Impozitarea Deținătorilor de Obligațiuni Nerezidenți

Impozitarea veniturilor din dobânzi

În general, veniturile din dobânzi realizate de persoanele nerezidente în România sunt impozitate la o rată de 16%, respectiv 10% pentru persoane fizice (în anumite condiții), prin reținere la sursă, dacă plătitorul de dobândă este o persoană rezidentă. Plătitorul de venit este obligat să rețină impozitul la sursă.

Dobânda aferentă instrumentelor/titlurilor de creanță emise de societățile române, constituite potrivit Legii societăților din România nr. 31/1990, obținută din România de nerezidenți, este scutită de impozit, dacă:

- instrumentele/titlurile de creanță sunt emise în baza unui prospect aprobat de autoritatea de reglementare competentă (Autoritatea de Supraveghere Financiară din România), și
- dobânda este plătită unei persoane care nu este o persoană afiliată a emitentului instrumentelor/titlurilor de creanță respective.

(i) Persoane fizice nerezidente în România

Dobânda aferentă Obligațiunilor plătită persoanelor fizice nerezidente în condițiile de mai sus este scutită de impozitare în România. Prin urmare, nu se va reține la sursă impozitul, dacă Obligațiunile sunt emise în baza unui prospect aprobat de autoritatea de reglementare competentă (Autoritatea de Supraveghere Financiară din România) și dobânda nu este plătită unui afiliat al emitentului. În sarcina persoanelor fizice nu se nasc obligații de raportare, ci doar obligația de a obține un număr de identificare fiscală în cazul în care nu dețin cod numeric personal în România.

În cazul dobânzii plătite unei persoane afiliate, dobânda este impozitată la sursă cu o cotă de 16% dacă este plătită unei persoane fizice care nu este rezidentă într-un stat membru al Uniunii Europene sau într-un stat cu care România are încheiată o convenție de evitare a dublei impunerii. Pentru persoanele fizice care sunt rezidente într-un stat membru al Uniunii Europene sau într-un stat cu care România are încheiată o convenție de evitare a dublei impunerii cota de impozitare este de 10%, iar impozitul poate fi redus sau eliminat în baza tratatului de evitare a dublei impunerii. Pentru a beneficia de cota diminuată de 10% sau de prevederile mai favorabile ale unui tratat de evitare a dublei impunerii, partea afiliată nerezidentă trebuie să obțină și să furnizeze plătitorului de venit un certificat de rezidență fiscală (valabil pentru anul fiscal respectiv) emis de autoritățile fiscale din țara sa de rezidență.

(ii) Persoane juridice nerezidente în România

Dobânda aferentă Obligațiunilor plătită persoanelor juridice nerezidente este scutită de impozitare în România, prin urmare nu se va reține la sursă impozitul, dacă Obligațiunile sunt emise în baza unui prospect aprobat de autoritatea de reglementare competentă (Autoritatea de Supraveghere Financiară din România) și persoana juridică nerezidentă nu este o persoană afiliată a emitentului.

În cazul dobânzii plătite unei persoane afiliate, aceasta este impozitată la sursă cu o cotă de 16%.



Impozitul poate fi redus sau eliminat pe baza prevederilor tratatului de evitare a dublei impuneri încheiat între România și țara de rezidență fiscală a persoanei juridice nerezidente care obține venitul. Pentru a beneficia de prevederile mai favorabile ale unui tratat de evitare a dublei impuneri, partea afiliată nerezidentă trebuie să obțină și să furnizeze plătitorului de venit rezident un certificat de rezidență fiscală (valabil pentru anul fiscal respectiv) emis de autoritățile fiscale din țara sa de rezidență. În anumite condiții, scutirea prevăzută pentru plățile de dobânzi în temeiul Directivei UE privind dobânzile și redevențele (2003/49/CE) se poate aplica pentru plățile între societățile asociate, în conformitate cu prevederile din Codul Fiscal ce transpun această Directivă. Așa cum este menționat mai sus, plătitorul de venit are obligația de a solicita documentele/informațiile necesare pentru aplicarea unor prevederi mai favorabile. În cazul în care condițiile Directivei EU se împlinesc la un moment ulterior reținerii impozitului la sursă, persoana juridică nerezidentă poate solicita de la autoritățile fiscale din România, prin intermediul plătitorului de venit, impozitul reținut.

În sarcina persoanelor juridice nerezidente nu se nasc obligații de raportare, ci doar obligația de a obține un cod de identificare fiscală în cazul în care acestea nu dețin deja un astfel de cod în România.

Impozitarea câștigurilor de capital

(i) Persoane fizice nerezidente în România

Câștigurile de capital realizate de persoane fizice nerezidente din transferul Obligațiunilor emise de rezidenți români sunt considerate venituri din România, indiferent dacă venitul este încasat în România sau în străinătate și, prin urmare, sunt supuse impozitării în România. În acest sens, câștigurile de capital realizate de persoanele fizice nerezidente din transferul de Obligațiuni sunt supuse impozitului pe venit în cotă de 10% (dacă nu sunt realizate prin intermediari rezidenți fiscali români sau nerezidenți care au în România un sediu permanent ce au calitate de intermediari) respectiv în cota de 1% vs. 3% (în funcție de data dobândirii și dacă sunt realizate prin intermediari rezidenți fiscali români sau nerezidenți care au în România un sediu permanent ce au calitate de intermediari). În funcție de țara în care își are rezidența fiscală nerezidentul, impozitul pe câștigurile de capital poate fi redus sau eliminat în baza unui tratat de evitare a dublei impuneri. Pentru a beneficia de prevederile mai favorabile ale unui tratat de evitare a dublei impuneri, nerezidentul trebuie să obțină și să prezinte un certificat de rezidență fiscală (valabil pentru anul fiscal respectiv) emis de autoritățile fiscale din țara sa de rezidență, însoțit de o traducere autorizată în limba română și să anexeze o copie legalizată a certificatului însoțită de o traducere autorizată la declarația anuală de venit.

(ii) Persoane juridice nerezidente în România

Codul Fiscal nu reglementează impozitarea câștigurilor de capital realizate de persoane juridice nerezidente din transferul Obligațiunilor emise de rezidenți români. Având în vedere acest lucru, eventualele câștiguri de capital realizate nu reprezintă venituri impozabile în România.

Considerații cu privire la taxa pe valoarea adăugată

Tranzacțiile de investiții (cumpărare – vânzare) cu instrumente financiare precum Obligațiunile, inclusiv intermedierea dar exceptând administrarea sau păstrarea în siguranță a acestora, sunt scutite de TVA conform art. 292 (2) pct. 5 din Codul Fiscal.

**PARTEA A 16-A
INFORMAȚII SUPLIMENTARE**

1. ÎNFIINȚARE ȘI CAPITAL SOCIAL

Informații generale În data de 09.12.1992 Emitentul a fost înființat ca societate pe acțiuni, conform legilor din România, sub numele de Impact S.A. Emitentul este rezident fiscal în România.

La data prezentului Prospect, capitalul social al Emitentului este de 591.419.987,75 lei împărțit în 2.365.679.951 acțiuni nominative, ordinare, subscrise și integral vărsate de acționarii Emitentului. Valoarea nominală a unei acțiuni emise de Emitent este de 0.25 lei.

Nu există acțiuni care să nu reprezinte capital. Nu există valori mobiliare convertibile.

Toate acțiunile fac parte din aceeași clasă și nu există clase diferite de acțiuni. Nu există capital social emis și nevărsat și nici acțiuni emise și neachitate integral.

Tranzacționarea acțiunilor

Acțiunile Emitentului sunt tranzacționate pe piața reglementată administrată de Bursa de Valori București, segmentul Principal, categoria Premium, sub simbolul de tranzacționare IMP, având cod ISIN ROIMPCACNORO și codul LEI 315700KVJ0DVH5IBI827.

Registrul acționarilor Emitentului este ținut de Depozitarul Central S.A., cu sediul în b-dul Carol I, nr. 34-36, etajele 3, 8 și 9, sector 2, cod poștal 020922, București.

Emisiunea de obligațiuni a Emitentului din 2020 se tranzacționează pe piața reglementată administrată de Bursa de Valori București, segmentul principal, categoria Obligațiuni Corporative, sub simbolul de tranzacționare IMP26E, având cod ISIN ROJOPQP0PSW5.

Registrul deținătorilor de obligațiuni pentru această emisiune este ținut de Depozitarul Central S.A., cu sediul în b-dul Carol I, nr. 34-36, etajele 3, 8 și 9, sector 2, cod poștal 020922, București.

Actul constitutiv

Emitentul este înregistrat la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București, cu numărul J40/7228/2018.

Obiectul principal de activitate al Societății îl reprezintă „Dezvoltare (promovare) imobiliară” (cod CAEN 4110). Obiectul de activitate al Emitentului este detaliat în „Art. 5 – Obiectul și domeniul de activitate” din Actul Constitutiv.

Actul Constitutiv al Emitentului se găsește pe pagina web a acestuia la adresa:

<https://www.impactsa.ro/investitori/guvernanta-corporativa>.

EMISIUNI DE OBLIGAȚIUNI

În afara Ofertei ce face obiectul prezentului Prospect, Emitentul a mai încheiat cu succes:

- Emisiunea de obligațiuni IMP26E, care s-a derulat între 11-21 decembrie 2020 și închisă anticipat la sfârșitul zilei de 21 decembrie 2020. Emisiunea cuprinde 13.163 de obligațiuni denominate în euro, cu o maturitate de șase ani și o valoare nominală de 500 Euro/obligațiune. Obligațiunile au fost emise la finalul unui plasament privat derulat în decembrie 2020 și intermediat de SSIF TradeVille și au o dobândă fixă de 6,40% pe an. Această emisiune de obligațiuni se tranzacționează pe piața reglementată administrată de Bursa de Valori București cu simbolul IMP26E, cod ISIN ROJOPQP0PSW5.

- Emisiunea de obligațiuni la purtător din 2 octombrie 2023, care a pus la dispoziție 80 de obligațiuni la purtător din seria IMP27, cu valoarea nominală individuală de 100.000 EUR și o valoare totală de 8 milioane EUR. Obligațiunile au fost alocate unui consorțiu de investitori instituționali, gestionat de compania poloneză CVI Dom Maklerski sp. z o.o., sub denumirea comercială CVI Trust sp. z o.o., care

acționează ca administrator al titlurilor de valoare. Obligațiunile au o maturitate de 48 luni și sunt garantate prin ipoteca imobiliară pe un teren din București, deținut de societatea emitentă.

2. ASPECTE SPECIFICE DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

2.1 Informații generale

Mai jos este prezentat un rezumat al anumitor informații relevante referitoare la Actul Constitutiv, la Codul de Guvernare Corporativă și al anumitor prevederi din legea română în vigoare la data acestui Prospect.

Acest rezumat nu își propune să ofere o imagine completă a Actului Constitutiv sau a prevederilor relevante ale legii române și trebuie citit prin prisma prevederilor Actului Constitutiv așa cum este în vigoare la încheierea Ofertei. Acest rezumat nu constituie o opinie juridică cu privire la aceste aspecte și nu ar trebui să fie considerat ca atare. Textul integral al Actului Constitutiv va fi disponibil în mod gratuit, în limbile română și engleză, la sediul Emitentului, în timpul programului de lucru obișnuit și în format electronic, pe pagina web a Emitentului (<https://www.impactsa.ro/>).

2.2 Situațiile financiare anuale și auditorii

Exercițiul financiar al Emitentului coincide cu anul calendaristic. În fiecare an, în termen de patru luni de la încheierea exercițiului financiar, Consiliul de Administrație trebuie să publice situațiile financiare anuale și să le pună la dispoziția publicului, și de asemenea le depune la ASF. Situațiile financiare anuale trebuie să fie însoțite de un raport al auditorului independent, un raport al Consiliului de Administrație și anumite alte informații solicitate în conformitate cu legislația română.

Situațiile financiare ale Emitentului vor fi auditate de către auditori financiari, persoane fizice sau persoane juridice, în condițiile prevăzute de lege.

Auditorul financiar întocmește raportul de audit asupra situațiilor financiare anuale, în care prezintă opinia sa, din care să rezulte dacă situațiile financiare anuale prezintă o imagine fidelă a poziției financiare, a performanței financiare și a celorlalte informații referitoare la activitatea desfășurată, potrivit standardelor profesionale ale Camerei Auditorilor Financiari din România.

Raportul auditorului financiar, împreună cu opinia sa, vor fi prezentate Adunării Generale și va fi publicat împreună cu situațiile financiare anuale ale Emitentului. Adunarea Generală nu poate aproba situațiile financiare anuale decât dacă acestea sunt însoțite de raportul auditorului financiar.

2.3 Dividende și alte distribuiri

În conformitate cu legislația română și Actul Constitutiv, dividendele se distribuie Acționarilor proporțional cu cota de participare la capitalul social vărsat, opțional trimestrial pe baza situațiilor financiare interimare și anual, după regularizarea efectuată prin situațiile financiare anuale. Dividendele se pot distribui doar din profiturile Emitentului determinate potrivit legii române.

3.CONTRACTE DE INTERMEDIERE

La data de 08.11.2023, Emitentul a încheiat un Contract de Intermediere cu Intermediarul.

4.CONTRACTE SEMNIFICATIVE

Emitentul nu consideră că există contracte semnificative în afara Grupului la data prezentului Prospect. Emitentul nu are expunere semnificativă pe anumiți clienți sau furnizori.

5.CAPITAL CIRCULANT

În opinia Emitentului, chiar și în absența derulării Ofertei, Grupul are suficient capital circulant pentru cerințele sale actuale, respectiv pentru cel puțin următoarele 12 luni după data acestui Prospect.

6. DOCUMENTE DISPONIBILE PENTRU CONSULTARE

Copii ale următoarelor documente vor fi disponibile pentru consultare pe pagina de internet a Societății: <https://www.impactsa.ro/> și cu titlu gratuit, în timpul programului normal de lucru, în orice zi lucrătoare, la sediul social al Societății: Clădirea IMPACT, Drumul Pădurea Mogoșoaia nr. 31-41, Sectorul 1, București, România, de la data publicării acestui Prospect și până la data aditerii obligațiunilor la tranzacționare:

- (a) Prezentul Prospect;
- (b) Actul Constitutiv al Emitentului;
- (c) Situațiile financiare consolidate auditate ale Emitentului pentru exercițiile financiare încheiate la datele de 31 decembrie 2022, respectiv 31 decembrie 2021, precum și situațiile financiare consolidate neauditate și nerevizuite ale Emitentului pentru perioada încheiată la data de 30 septembrie 2023.



**PARTEA A 17-A
DEFINIȚII ȘI GLOSAR**

„ACCA”	Asociația Experților Contabili Autorizați;
„Acțiune”	Acțiunile ordinare ale Emitentului;
„Actul Constitutiv”	Actul constitutiv al Emitentului;
„Administratori”	Membrii Consiliului de Administrație al Emitentului;
„Administratori Executivi” ...	Membrii executivi ai Consiliului de Administrație;
„Administratori Neexecutivi”	Membrii neexecutivi ai Consiliului de Administrație;
„Admiterea”	Aprobarea de și depunerea la ASF pentru scopul Ofertei și admiterii la tranzacționare a tuturor Obligațiunilor pe Piața Reglementată la Vedere administrată de Bursa de Valori București;
„Adunarea Generală Extraordinară” sau „AGEA” ..	Adunarea generală extraordinară a acționarilor;
„Adunarea Generală” sau „AGA”	Adunarea generală ordinară a acționarilor;
„Adunarea Generală Ordinară” sau „AGOA”	Adunarea generală ordinară a acționarilor;
„ANAF”	Agencia Națională de Administrare Fiscală din România;
„ASF”	Autoritatea de Supraveghere Financiară din România;
„ASPAAS”	Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar;
„BNR”	Banca Națională a României;
„BVB”	Bursa de Valori București;
„CAR”	Polița de asigurare tip CAR, pentru toate tipurile de construcții;
„Carte Funciară”	Registrul public din România care cuprinde evidența juridică integrală și exactă a imobilelor, proprietatea persoanelor fizice și juridice din aceeași localitate;
„Codul Civil”	Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
„Codul de procedura civilă” ..	Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, cu modificările și completările ulterioare;



„Codul Muncii”	Legea nr. 53/2003 privind Codul muncii, cu modificările și completările ulterioare;
„Codul de Guvernanță Corporativă BVB”	Codul de Guvernanță Corporativă al Bursei de Valori București;
„Comitetul de Nominalizare și Remunerare”	Comitetul de nominalizare și remunerare înființat de Consiliul de Administrație al Emitentului;
„Comitetul de Risc și Audit” ..	Comitetul de risc și audit înființat de Consiliul de Administrație al Emitentului;
„Consiliul de Administrație” ..	Consiliul de administrație al Emitentului;
„Contractul de Intermediere”	Contractul de servicii de investiții financiare încheiat între Intermediar și Emitent la data de 08.11.2013;
„Convenția de la Lugano din 2007”	Convenția privind competența judiciară, recunoașterea și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială, publicată în Jurnalul Oficial nr. L 339 la data de 21 decembrie 2007;
„Covid-19”	Pandemia răspândită de virusul SARS-COV-2;
„DAE”	Dobânda anuală efectivă;
„Data Alocării”	Ziua lucrătoare imediat următoare închiderii Ofertei;
„Data de Emisiune”	Data de la care începe să se acumuleze dobânda corespunzătoare primului Cupon, respectiv Data Decontării.
„Data de Plată a Cuponului”	Data calendaristică la care devine exigibilă obligația Emitentului de a efectua plata unui Cupon către deținătorii de Obligațiuni înregistrați în Registrul Deținătorilor de Obligațiuni la Data înregistrării stabilită pentru cuponul respectiv. În cazul în care Data de Plată a Cuponului nu este o Zi Lucrătoare, Data de Plată a Cuponului va fi Ziua Lucrătoare imediat următoare.
„Data Decontării”	T+2 de la Data Tranzacției;
„Data Răscumpărării Anticipate”	Data la care Emitentul răscumpără anticipat Obligațiunile în condițiile precizate în Prospect.
„Data Scadenței”	Data la care se împlinește un termen de 3 (trei) ani de la Data de Emisiune și la care Obligațiunile vor fi răscumpărate la valoarea nominală. În cazul în care termenul nu se împlineste într-o Zi Lucrătoare, plata principalului Obligațiunilor va fi efectuată în Ziua Lucrătoare imediat următoare Datei Scadenței.
„Data Tranzacției”	Ziua lucrătoare imediat următoare închiderii Ofertei;
„Depozitarul Central”	Depozitarul Central S.A., o societate pe acțiuni, având sediul social în Bulevardul Carol I, nr. 34-36, bl. IBC modern, et. 3,8,9, Sectorul 2, înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/5890/1997, având cod unic de înregistrare 9638020;



„Deschiderea Ofertei”	prima zi a Ofertei, ce se așteaptă a avea loc la data de <u>12.02.2024</u>
„Directiva privind ofertele publice de preluare”	Directiva 2004/25/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 21 aprilie 2004 privind ofertele publice de cumpărare, cu modificările și completările ulterioare;
„Director”	Persoana care deține poziția de director al Emitentului;
„Director General”	Persoana care deține poziția de director general al Emitentului;
„Dobânda Eligibilă”	Orice valoare a dobânzii mai mică (dacă este cazul) sau egală cu Dobânda Finală
„Dobânda Finală”	Dobânda ce va fi aplicabilă Obligațiunilor, astfel cum va fi stabilită de către Emitent, la propria sa discreție, conform prevederilor prezentului Prospect
„EBITDA”	Profitul operațional înainte de dobânzi, impozit pe profit și amortizare;
„Emitentul” sau „Societatea”	Impact Developer & Contractor S.A., este o societate pe acțiuni înființată în conformitate cu legile din România, cu sediul social situat în Clădirea IMPACT, Drumul Pădurea Mogoșoaia nr. 31-41, Sectorul 1, București, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/7228/2018, (EUID): ROONRC. J40/7228/2018, cod unic de înregistrare 1553483;
„EUR”	Înseamnă euro, moneda unică introdusă în statele membre ale Uniunii Europene care au adoptat o astfel de monedă unică în stadiul al treilea al Uniunii Economice și Monetare Europene în temeiul Tratatului de instituire a Comunității Europene, astfel cum acesta a fost modificat;
„Fitch”	Agenția de rating Fitch Ratings;
„Formularul de Retrageră acceptului de subscriere”	a Formularul pentru retragerea acceptului subscrisorilor Investitorilor;
„GDP”	PIB;
„Grup”	Emitentul și Societățile Grupului;
„IFRS”	Standardele internaționale de raportare financiară;
„Intermediarul”	SSIF Tradeville S.A., cu sediul în București Sectorul 3, Calea VITAN, Nr. 6A, TRONSON B, Bloc B, Etaj 3, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/5868/1996, CUI 8694021, EUID ROONRC.J40/5868/1996;
„ISCIR”	Inspekția de Stat pentru Controlul Cazanelor, Recipientelor sub Presiune și Instalațiilor de Ridicat;



„ISIN”	Numărul internațional de identificare a valorilor mobiliare;
„Legea 24/2017”	Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările următoare;
„Legea Urbanismului”	Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările următoare;
„Legea Construcțiilor”	Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările următoare;
„Legea nr. 7/1996”	Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările următoare;
„Legea privind Valorile Mobiliare”	Legea privind Valorile Mobiliare din Statele Unite ale Americii din 1933, cu modificările și completările următoare;
„MAR”	Regulamentul (UE) nr. 596/2014 al Parlamentului European și al Consiliului din 16 aprilie 2014 privind abuzul de piață (regulamentul privind abuzul de piață) și de abrogare a Directivei 2003/6/CE a Parlamentului European și a Consiliului și a Directivelor 2003/124/CE, 2003/125/CE și 2004/72/CE ale Comisiei, cu modificările și completările ulterioare;
„Mărima Maximă a Ofertei”	Mărima Ofertei va fi de până la 30.000 de Obligațiuni;
„Mărima Ofertei”	Numărul de Obligațiuni subscrise și efectiv alocate în cadrul Ofertei;
„Moody’s”	Agencia de rating Moody’s Investors Service;
„Noul Cod Civil”	Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu completările și modificările ulterioare;
„Obligațiunile Oferite”	Obligațiunile oferite spre vânzare, în cadrul prezentei Oferte, respectiv un număr de minimum 20.000 de obligațiuni și de maximum 30.000 de obligațiuni
„Oferta”	Oferta inițiată de Emitent, respectiv emisiunea Obligațiunilor Oferite, în termenii și condițiile prevăzute de acest Prospect;
„OSIM”	Oficiul de Stat pentru Invenții și Mărci;
„Pachetul de relansare economică Next Generation EU”	Pachetul de măsuri economice pentru relansarea economiei Uniunii Europene ca urmare a pandemiei SARS-COV-2, astfel cum acesta este inclus în Regulamentul (UE) nr. 2021/241 al Parlamentului European și al Consiliului din 12 februarie 2021 de instituire a Mecanismului de redresare și reziliență;
„PAD”	Polițele de asigurare obligatorie a locuinței;
„PD”	Polițele de asigurare pentru riscurile de distrugere a proprietății (în engleză, <i>property damage</i>);
„Perioada de Dobândă”	Înseamnă fiecare perioadă între două Date de Plată a Cuponului consecutive, cu excepția primei Perioade de Dobândă, care va fi

reprezentată de perioada dintre Data de Emisiune și Data de Plată a primului Cupon.

„Piața Reglementată la Vedere sau Piața Reglementată la Vedere a Bursei de Valori București”	Piața reglementată la vedere aflată sub administrarea Bursei de Valori București;
„PIB”	Produsul intern brut;
„PNRR”	Planul Național de Redresare și Reziliență;
„Prețul de Ofertă”	Prețul la care se va vinde fiecare Obligațiune Oferită în cadrul Ofertei, respectiv 100 EURO / obligațiune;
„Procedura de deficit excesiv (PDE)”	Procedura de deficit excesiv, astfel cum aceasta este guvernată de articolul 126 din Tratatul privind Funcționarea Uniunii Europene;
„Prospect”	Prezentul Prospect privind oferta publică primară pentru vânzarea Obligațiunilor, aprobat de ASF în vederea derulării Ofertei;
„PUD”	Plan urbanistic de detaliu;
„PUG”	Plan urbanistic general;
„PUZ”	Plan urbanistic zonal;
„RAEF”	Fondul pentru întreprinderi americane românești;
„Raportul Consiliului de Administrație”	Raportul de activitate al Consiliului de Administrație;
„RCAC”	Rata anuală compusă de creștere;
„Registrul Acționarilor”	Registrul acționarilor Emitentului;
„Regulamentul 5/2018”	Regulamentul nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, emis de către ASF, cu modificările și publicările ulterioare;
„Regulamentul Delegat 2019/980”	Regulamentul Delegat (UE) 2019/980 al Comisiei din 14 martie 2019 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește formatul, conținutul, verificarea și aprobarea prospectului care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată și de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 809/2004 al Comisiei;
„Regulamentul privind Prospectul”	Regulamentul (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului din 14 iunie 2017 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, și de abrogare a Directivei 2003/71/CE;



„RoClear”	Sistemul Român de Compensare-Decontare, Custodie, Depozitare și Înregistrare, administrat de Depozitarul Central;
„RON”	Lei românești;
„S&P”	Agenția de rating Standard & Poor’s;
„Situățiile Financiare”	Situățiile financiare statutare, realizate în conformitate cu legislația contabilă din România;
„Situățiile Financiare Anuale”	Situățiile Financiare pentru exercițiul financiar anual respectiv;
„Societățile Grupului”	filialele deținute, integral sau parțial, de către Emitent, astfel cum acestea sunt prezentate în „Partea a 3-a - Descrierea Emitentului și structura organizatorică”;
„Stat Membru”	Stat membru al Uniunii Europene;
„SWOT”	Analiza SWOT (<i>în engleză, strengths, weaknesses, opportunities and threats</i>) având în vedere punctele forte, punctele slabe, oportunitățile și riscurile prezente;
„Telecom”	Sectorul de telecomunicații;
„TP”	Polițe de asigurare împotriva actelor de terorism (<i>în engleză, terrorism policy</i>);
„TVA”	Taxa pe valoare adăugată;
„UE”	Uniunea Europeană;
„Zi Lucrătoare”	Orice zi ce nu este sâmbăta, duminica sau o sărbătoare publică în România.



PARTEA A 18-A
INFORMAȚII FINANCIARE ISTORICE

Situațiile financiare consolidate ale Grupului la data de 31 decembrie 2022 și pentru anul încheiat la data de 31 decembrie 2022

Situațiile financiare interimare consolidate ale Grupului la data de 30 septembrie 2023 și pentru perioada încheiată la data de 30 septembrie 2023

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

Prin Iuliana Mihaela Urdă – în calitate de Președinte Consiliu de Administrație

Semnătura Iuliana Urdă

