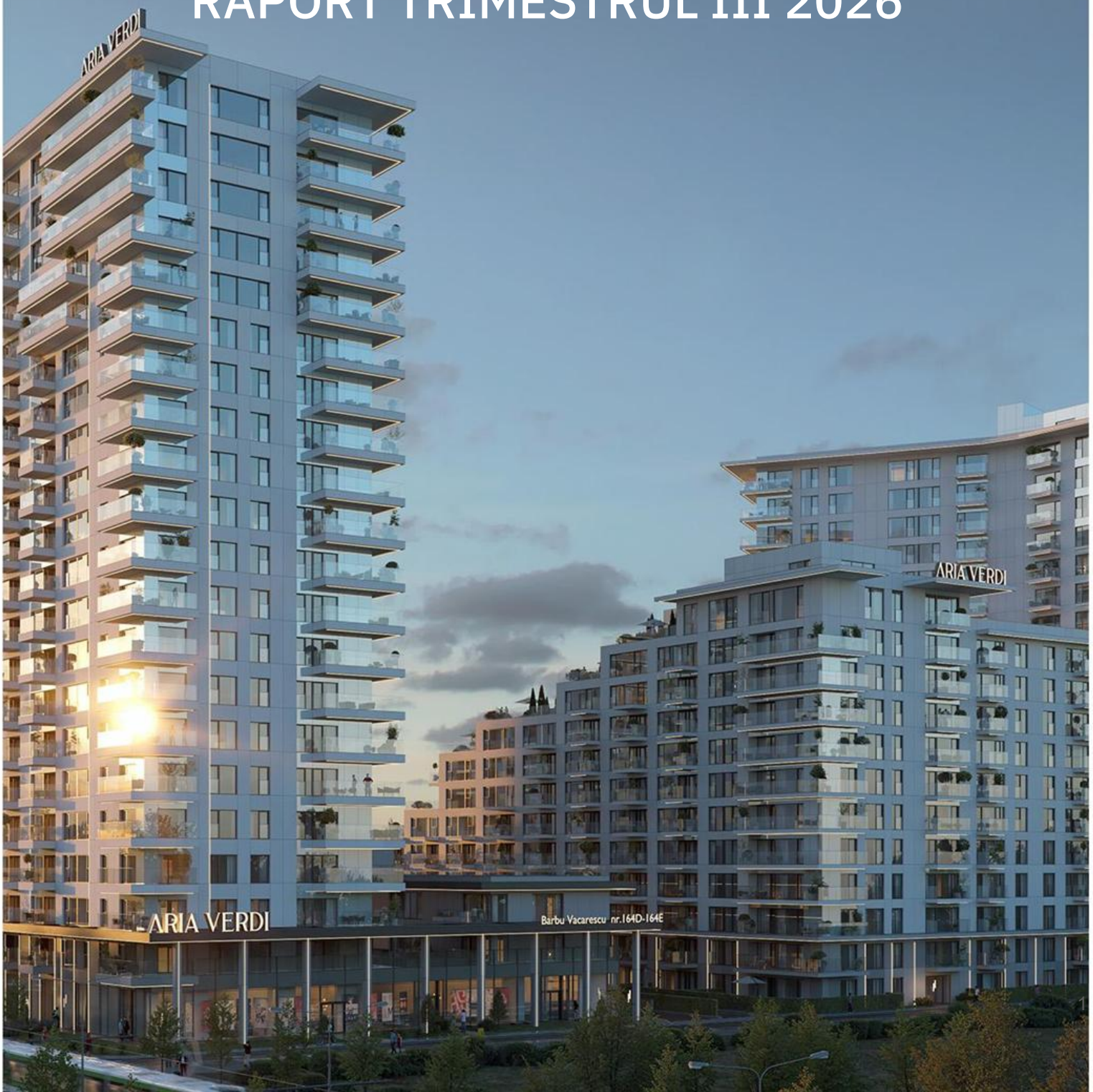
IMPACT

Developer & Contractor

RAPORT TRIMESTRUL III 2026



TELECONFERINȚĂ REZULTATE 9L 2026

În data de 25 noiembrie 2026, începând cu ora 12:00 (ora României) va invităm să participați la teleconferința de prezentare a rezultatelor financiare și operaționale ale Grupului Impact, din primele nouă luni ale anului 2026

25 noiembrie 2026 | 12:00 PM

Persoanele interesate să participe la teleconferință sunt rugate să confirme participarea prin înregistrarea AICI,



CEO
Sebastian Câmpeanu

CFO
Claudiu Bistriceanu

Cuprins

01 Despre Impact 4
02 Principalele rezultate și evenimente cheie 7
03 Performanța grupului în perioada raportată 9
04 Raportarea pe segmente 16
05 Rezultate financiare la 30 septembrie 2026 19
06 Comparație realizat vs. bugetat 9L 2026 24
07 Portofoliu de proiecte 26
08 Politici contabile semnificative 44
09 Litigii relevante 47
10 Indicatori economico-financiari 50
11 Concluzii 52
12 Declarația conducerii 53



IMPACT

Cu 35 de ani de activitate pe piața din România, IMPACT Developer & Contractor este promotorul conceptului de ansamblu rezidențial la nivel național și prima companie imobiliară listată la Bursa de Valori București, din 1996.

Activitatea noastră urmărește un impact pozitiv asupra vieții oamenilor, prin comunități construite cu accent pe sustenabilitate, eficiență și o viață socială activă.

Cele 17 ansambluri rezidențiale dezvoltate până acum ne recomandă drept unul dintre dezvoltatorii cu cea mai mare experiență în proiecte rezidențiale de mare anvergură din România.

Misiunea noastră

Să avem un impact pozitiv asupra vieții oamenilor, dezvoltând comunități cu accent pe sustenabilitate, eficiență și bunăstare, și să generăm valoare adăugată pentru toate părțile implicate, prin investiții sigure.



Viziunea noastră

Ținem să devenim un dezvoltator imobiliar rezidențial relevant prin proiecte rezidențiale sustenabile la scară largă.



Valorile noastre
care reflectă ADN-ul companiei

Integritate

Corectitudinea nu este negociabilă pentru noi. Lucrăm cu respect față de lege și față de oamenii care ne acordă încrederea lor.

Transparență

Comunicarea cu investitorii se bazează pe deschidere și echitate. Oferim informații complete și corecte, în mod egal, tuturor acționarilor noștri.

Inovație

Inovăm continuu, de la concepte rezidențiale la tehnologii sustenabile, pentru a ridica standardele din industrie.

Responsabilitate

Construim pentru viitorul clienților noștri. Ascultăm nevoile lor și ne străduim să le oferim locuințe și servicii care să le depășească așteptările.

Motivație

Calitatea, confortul și siguranța ghidează fiecare proiect. Motivația noastră este să creăm locuri în care oamenii se simt cu adevărat acasă.

Respect față de mediu și construire sustenabilă

Sustenabilitatea face parte din fiecare proiect nou: aplicăm principii și tehnologii care ne permit să atingem standardele nZEB și BREEAM Excellent.

Grupul IMPACT pe scurt

Impact Alliance Architecture

Subsidiara înființată în 2022, în care Impact deține 51%, având ca obiect principal de activitate prestarea de servicii în arhitectură.

Proiectare și autorizare

R.C.T.I Company

Subsidiara în care Impact deține 51,01%, societate de construcție imobiliară implicată în construcția proiectelor Impact, în special în Greenfield Băneasa, și proiecte pentru terți. Compania s-a alăturat grupului Impact în 2022.

Antreprenor general

Spatzio Management

Societatea din cadrul grupului care oferă servicii de administrare pentru proiectele rezidențiale, pentru proiectele de retail.

Administrare proprietăți

Impact Finance & Sales

Are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările rezidențiale. Subsidiara colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe.

Intermediere financiară

Dezvoltare

IMPACT

Companii active de dezvoltare proiecte

Impact Developer & Contractor

Dezvoltă

GREENFIELD WEST RESIDENCE

GREENFIELD BĂNEASA

Aria Verdi Developement SRL

Dezvoltă

ARIA VERDI

Greenfield Copou Residence SRL

Dezvoltă

GREENFIELD COPOU

Bergamont Developement SRL

Dezvoltat și finalizat

Bergamont Developements Phase II SRL

LUXURIA Residence

BOREAL PLUS

Principalele rezultate – 9L 2026

În primele nouă luni ale anului 2026, portofoliul de pre-vânzări a crescut de peste 13 ori, la 23,3 mil. euro (31.12.2025: 1,8 mil. euro), creștere susținută în principal de lansarea proiectului ARIA Verdi. Septembrie a fost luna cu cele mai multe rezervări din 2026, cu 22 de apartamente în GREENFIELD Băneasa, iar evoluția pozitivă a continuat în octombrie. La acest rezultat a contribuit și noua strategie de marketing și vânzări.
Veniturile au fost susținute de serviciile de construcții prestate de RCTI, de 22,2 mil. euro. Vânzările din proiectele finalizate au fost de 45 de unități (9L 2025: 227), pe fondul unei piețe rezidențiale mai lente. Activul net la valoare de piață se menține la un nivel solid, de 263,3 mil. euro.

Rezultate financiare – Grup 9L 2026 vs. 9L 2025; poziția financiară la 30.09.2026 vs. 31.12.2025

Venituri consolidate
32,5 mil euro
9L 2025: 55,8 mil euro | –42%

Profit brut
6,6 mil euro
marjă 20% | 9L 2025: 14,2 mil euro

EBITDA
4,7 mil euro
marjă 15% | 9L 2025: 17,7 mil euro

Rezultat net
201 mii euro
9L 2025: 11.397 mii euro

Activ net IFRS
196,8 mil euro
31.12.2025: 205,1 mil euro | –4%

Activ net la valoare de piață
263,3 mil euro
2,23 euro/acțiune | 31.12.2025: 270,1 mil euro

Datorii financiare
43,5 mil euro
grad de îndatorare 16% | 31.12.2025: 13%

Datorie netă
38,4 mil euro
31.12.2025: 26,6 mil euro | numerar 5,1 mil euro

Indicatori operaționali vânzări 9L 2026 vs. 9L 2025; portofoliu la 30.09.2026

Unități vândute (CVC)
45 unități
9L 2025: 227 unități | –80%

Suprafață vândută
3.803 mp
9L 2025: 17.119 mp | –78%

Pre-vânzări
97 unități
23,3 mil euro | 31.12.2025: 18 unități / 1,8 mil euro

Unități în construcție
970 unități
Greenfield 435 unități | Aria Verdi 401 unități | Boreal 134 unități

Stoc finalizat disponibil
347 unități
56,9 mil euro | proiecte finalizate contractate 50%

Landbank
796.490 mp
valoare de piață 196,2 mil euro | 9.758 unități potențiale

VBD landbank
1,68 mld euro
valoare brută de dezvoltare estimată de management pentru perioada 2026 - 2034

Impact Developer & Contractor SA – individual 9L 2026 vs. 9L 2025

Venituri
8,6 mil euro
9L 2025: 25,1 mil euro | –66%

Profit net
3,0 mil euro
9L 2025: 14,4 mil euro | –79%

Capitaluri proprii
205,8 mil euro
31.12.2025: 210,1 mil euro | –2%

Datorii financiare
39,7 mil euro
31.12.2025: 33,6 mil euro | +18%

Indicatori alternativi de performanță: EBITDA = profit din exploatare + amortizare și depreciere (include câștigul din reevaluarea investițiilor imobiliare: 4,2 mil euro în 9L 2026); marjele = indicatorul / venituri; grad de îndatorare = datorii financiare / total active; datorie netă = datorii financiare – numerar și echivalente; activ net la valoare de piață (NRV) = activ net IFRS + plusurile de valoare ale stocurilor și ale altor active imobilizate, 118.247.071 acțiuni. Unități vândute (CVC) = contracte de vânzare-cumpărare semnate în perioadă; pre-vânzări = antecontracte și rezervări în vigoare la 30.09.2026, netransformate încă în CVC.
Cursuri de schimb BNR folosite pentru conversia din lei în euro: curs mediu 5,1809 lei/euro în 9L 2026 și 5,0277 lei/euro în 9L 2025 (contul de profit și pierdere); curs de închidere 5,2785 lei/euro la 30.09.2026 și 5,0985 lei/euro la 31.12.2025 (poziția financiară).

Evenimente cheie – 9L 2026

Principalele evenimente în 2026

FEB 2026

Lansarea proiectului ARIA Verdi

Proiect mixt în zona Barbu Văcărescu: 865 de apartamente în două faze, standarde BREEAM Excellent și nZEB, valoare brută de dezvoltare de 501 mil euro.

MAI 2026

Drum nou de acces – Greenfield Băneasa

Depunerea documentației pentru autorizația de construire. Lucrările au început în iunie 2026 cu termen de finalizare până la 31 decembrie 2026.

IUN 2026

Start construcție ARIA Verdi – faza 1

401 apartamente, finalizare estimată în 2030;

IUN 2026

Finanțare Vista Bank – Impact SA

Credit de 50 mil lei pentru activitatea curentă, scadent la 15.05.2029; trageri de 49,2 mil lei la 30.09.2026.

AUG 2026

Finanțare Vista Bank – RCTI

Facilitate majorată la 29 mil lei (capital de lucru și scrisori de garanție), scadentă la 15.05.2027.

T3 2026

Vânzări și pre-vânzări

14 apartamente vândute în Greenfield Băneasa; pre-vânzările totale au ajuns la 97 de unități și 23,3 mil euro (31.12.2025: 18 unități pre-vândute, 1,8 mil euro).

Realizat vs. buget 9L 2026

mil euro	Realizat	Buget	Var.
Venituri	32,5	62,6	–48%
Profit brut	6,6	16,2	–59%
Profit din exploatare	4,0	9,1	–56%
Rezultatul perioadei	0,2	6,5	–97%

Marja brută: 20% realizat vs. 26% bugetat.

Context de piață

- Încetinirea tranzacțiilor pe segmentul rezidențial, determinată în principal de creșterea TVA la 21%.
- Mediu economic incert, influențat de instabilitatea politică și de presiunile inflaționiste.

Priorități T4 2026

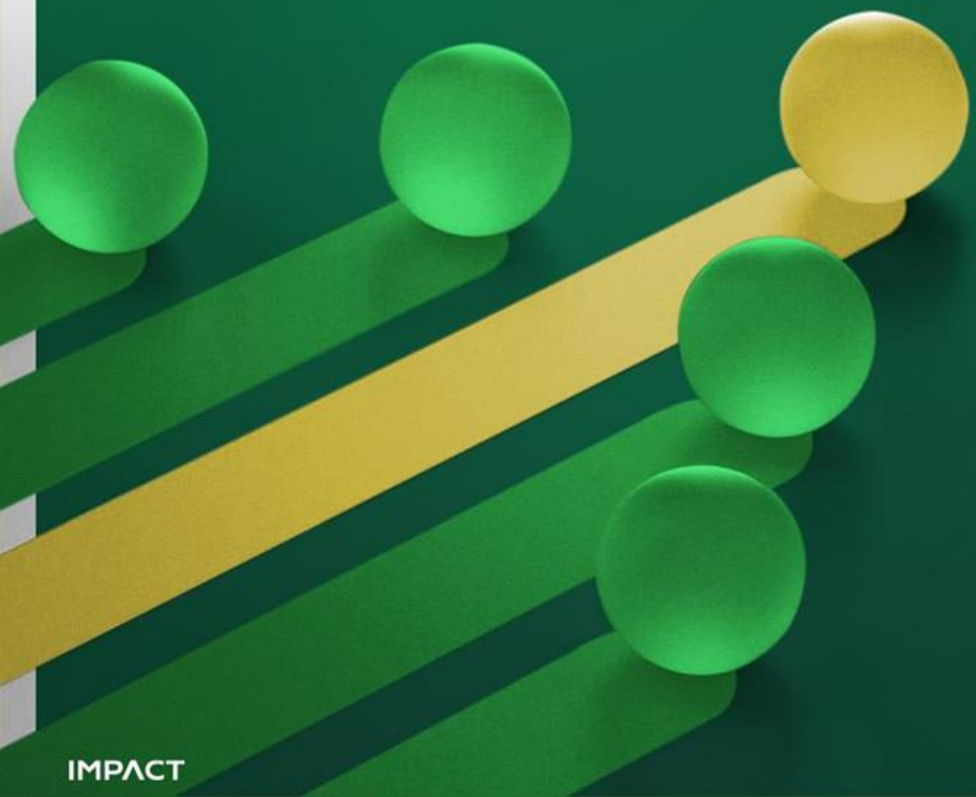
- Finalizarea Fazei 5 Greenfield Teilor (250 de apartamente).
- Avansarea construcției ARIA Verdi – faza 1.
- Drumul nou de acces Greenfield Băneasa – finalizare estimată până la 31.12.2026.
- Pregătirea dezvoltării Greenfield Copou – faza 1.

03

- Operațional și financiar
- Sumarizarea proiectelor
- Vânzări (unități, mp, valori)
- Pre-vânzări la data de 30 septembrie 2026 (unități, valoare)
- Proiecte în desfășurare și proiecte viitoare pentru perioada 2026-2034

Performanța grupului

În perioada raportată (9L 2026)



Performanța grupului în perioada raportată (9L 2026)

Operațional și financiar

Activ net IFRS
196,8 mil euro

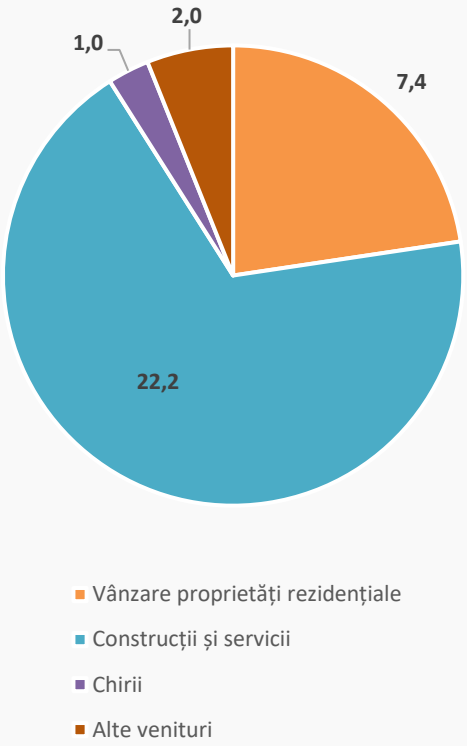
Valoare justă activ net
263 mil euro

Venituri
32,5 mil euro

Profit brut
6,6 mil euro

În 9L 2026, veniturile consolidate au fost generate în principal de serviciile de construcții prestate de RCTI, în valoare de 22,2 mil euro. Pe segmentul rezidențial, au fost vândute 45 unități locative, însumând o suprafață totală de 3.803 mp, la o valoare de 7,4 mil euro.

Surse de venit, mil euro



Sumarizarea proiectelor

Proiecte	Unități finalizate	Unități în construcție	Unități vândute și pre-vândute la 30.09.2026	% Unități vândute și pre-vândute	Unități finalizate disponibile la 30.09.2026	Valoarea unităților Disponibile (mii euro)	Unități în pregătire	Total unități de valorificat în viitor	SCB de valorificat în viitor (mp)
Luxuria	630	-	628	99%	2	2.825	-	2	456
Greenfield Băneasa	732*	435*	433*	37%	299*	47.893*	2.632	3.366	333.563
Aria Verdi	-	401	37	9%	-	-	464	828	147.803
Greenfield West	-	-	-	-	-	-	4.202	4.202	415.666
Boreal Plus	209	134	163	48%	46	6.178	428	608	55.134
Greenfield Copou	-	-	-	-	-	-	1.062	1.062	97.408
Total	**1.571**	**970**	**1.261**	**50%**	**347**	**56.897**	**8.788**	**10.068**	**1.050.029**

*informații aferente Fazei 4 – Greenfield Băneasa

La 30 septembrie 2026, proiectele finalizate ale Grupului sunt contractate în proporție de 50% (atât vânzări cât și pre-vânzări).
Valoarea totală a unităților finalizate disponibile la vânzare, ce vor fi valorificate în perioadele următoare, este de aproximativ 57 mil euro.

Performanța grupului în perioada raportată (9L 2026)

Indicator	9 luni 2026	9 luni 2025	% evoluție
Unități rezidențiale vândute	45	227	-80%
Suprafața vândută (mp)	3.803	17.119	-78%
Venituri totale consolidate (mii euro)	32.493	55.824	-42%
Profit brut (mii euro)	6.647	14.153	-53%
Marja brută %	20%	25%	-4,9 pp
Profit net (mii euro)	**201**	**11.397**	-98%
Marja profit net %	1%	20%	-19,8 pp

Indicator	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025	% evoluție
Sold datorii financiare (mii euro)	43.536	34.485	26%
Grad de îndatorare	16%	13%	+3,1 pp
Activ net contabil (mii euro)	196.815	205.134	-4%
Activ net la valoare de piață (mii euro)	263.272	270.075	-3%

Marja brută = profit brut / venituri; marja profitului net = rezultat net / venituri; grad de îndatorare = datorii financiare (împrumuturi bancare și obligațiuni) / total active; activ net contabil = capitaluri proprii IFRS; activ net la valoare de piață = activ net contabil + plusurile de valoare ale stocurilor și ale altor active imobilizate, nerecunoscute în bilanț. Variația indicatorilor exprimați procentual este prezentată în puncte procentuale (pp).

În 9L 2026, Grupul a vândut 45 unități în Greenfield Băneasa, Boreal Plus și Luxuria Residence cu suprafață totală de 3.803 mp, în valoare totală de aproximativ 7.354 mii euro, a obținut venituri consolidate în valoare de 32.493 mii euro, în comparație cu 227 de unități cu o suprafață de 17.119 mp și o valoare de 31.825 mii euro, venituri consolidate în valoare de 55.824 mii euro cu un profit net de 11.397 mii euro în 9L 2025.

Valoarea activului net

la 30 septembrie 2026, este de 196.815 mii euro, față de 205.134 mii euro la 31 decembrie 2025.

Gradul de îndatorare

al Grupului IMPACT a crescut de la 13% la 31 decembrie 2025 la 16% la 30 septembrie 2026, în linie cu creșterea soldului creditelor cu 9.051 mii euro.

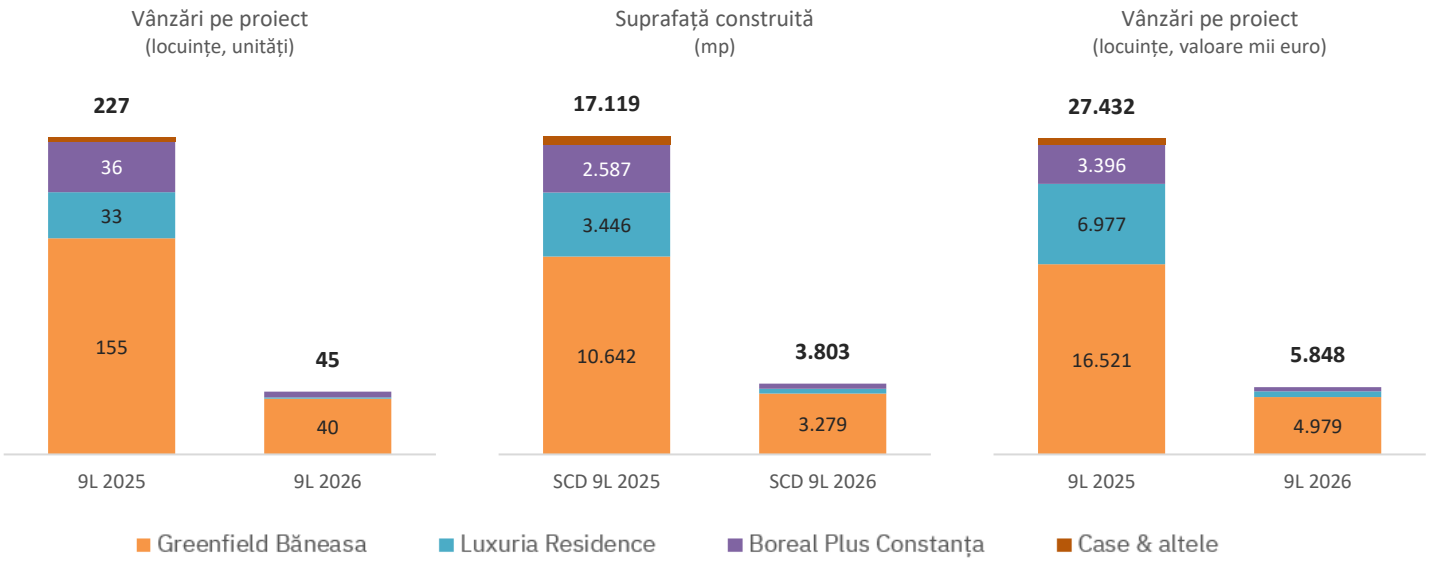
Datoria totală

a companiei, în valoare de 43.536 mii euro, se compune în principal din credite bancare și obligațiuni și dobânzi.



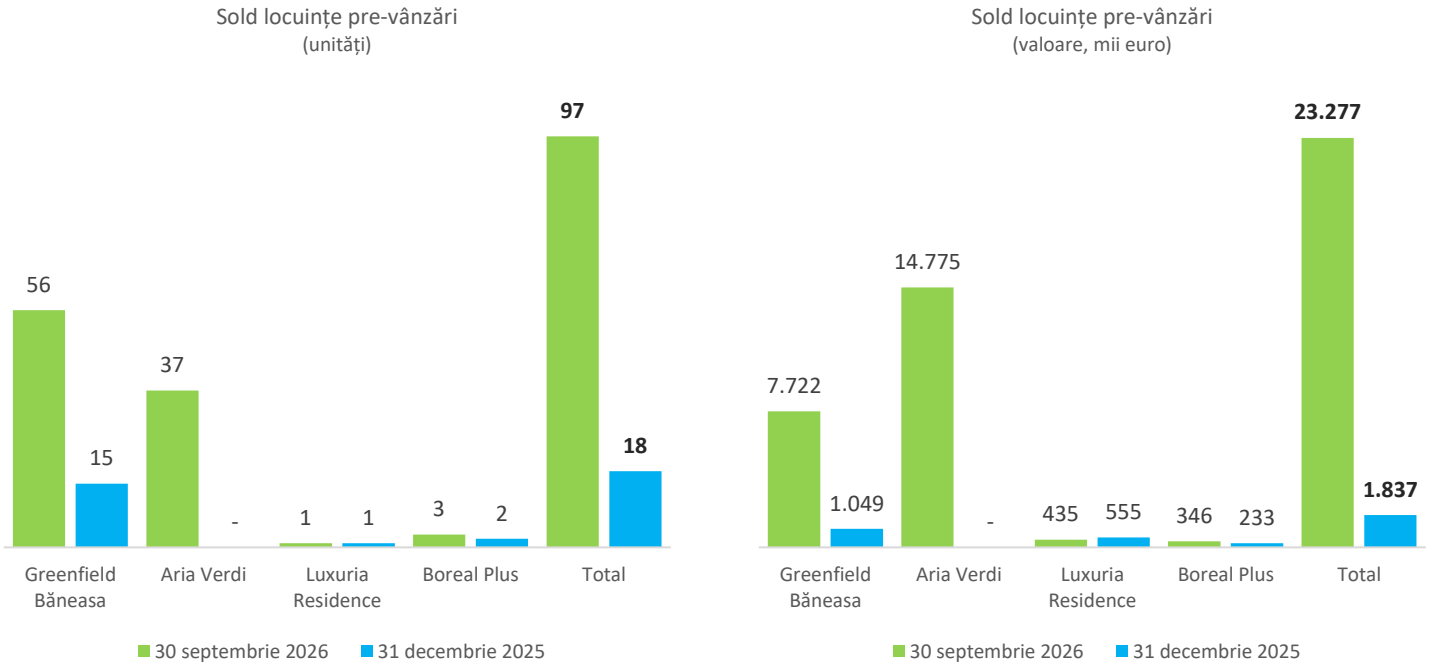
Performanța grupului în perioada raportată (9L 2026)

Vânzări (unități, mp, valori)



GREENFIELD Băneasa – 40 unități rezidențiale comparativ cu 155 unități în 9L 2025, cu o valoare totală de 5,0 mil euro.
BOREAL Plus Constanța – 4 unități rezidențiale în valoare de 0,4 mil euro comparativ cu 36 de unități rezidențiale cu o valoare de 3,4 mil euro în aceeași perioadă a anului trecut.
Luxuria Residence – 1 unitate rezidențială comparativ cu 33 unități în 9L 2025, cu o valoare totală de 0,5 mil euro. Proiectul Luxuria Residence este vândut în proporție de 99%.

Pre-vânzări la data de 30 septembrie 2026 (unități, valoare)



Performanța grupului în perioada raportată (9L 2026)

Pre-vânzări la data de 30 septembrie 2026 (unități, valoare) (continuare)

Proiect	Unități 30 septembrie 2026	Unități 31 decembrie 2025	Valoare (mii euro) 30 septembrie 2026	Valoare (mii euro) 31 decembrie 2025
Greenfield Băneasa	56	15	7.722	1.049
Aria Verdi	37	-	14.775	-
Luxuria Residence	1	1	435	555
Boreal Constanța	3	2	346	233
Total	**97**	**18**	**23.277**	**1.837**

La 30 septembrie 2026, IMPACT avea un total de 97 de unități pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 23,3 mil euro. Cea mai mare parte dintre aceste pre-contracte se referă la proiectele Aria Verdi și GREENFIELD Băneasa.

ARIA Verdi – proiect mixt, situat în zona Barbu Văcărescu a capitalei, a fost lansat la data de 24 februarie 2026. Proiectat conform standardelor BREEAM Excellent și nZEB, ansamblul include 865 de apartamente ce vor fi dezvoltate în două faze. Construcția primei faze a ARIA Verdi a început în iunie 2026, cu termen de finalizare în 2030. Proiectul are o valoare brută de dezvoltare de 501 milioane euro.

GREENFIELD Băneasa 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 continuă, aducând comunității infrastructură nouă și multiple facilități: două parcuri private, numeroase spații verzi, locuri de joacă, magazine de proximitate, campus privat cu grădiniță, școală și liceu, centrul comercial **GREENFIELD Plaza** și centrul sportiv Wellness Club by GREENFIELD, transport public și terminal STB. Pe măsură ce proiectul avansează și se apropie de maturitate, se adaugă alte noi facilități precum școală și grădiniță de stat aflate în construcție, biserică, creșă, infrastructură și noi căi de acces.
Prin comparație, la 31 decembrie 2025, stocul de apartamente pre-vândute era semnificativ mai mic, 18 de unități, cu o valoare a pachetelor de 1,8 mil euro.

Proiecte în desfășurare și proiecte viitoare pentru perioada 2026-2034

Denumire	Total unități amplasamente	Suprafața construită totală	Valoare brută de Dezvoltare (mii euro)
Greenfield Băneasa			
Greenfield Băneasa UTR3			
UTR3 - faza4	185	20.436	25.366
UTR3 - faza 5	250	21.889	27.525
Total Greenfield Băneasa UTR3	**435**	**42.325**	**52.891**
Greenfield Băneasa UTR4			
UTR4 - faza 1	154	13.823	23.222
UTR4 - faza 2	396	38.446	61.931
Total Greenfield Băneasa UTR 4	**550**	**52.269**	**85.152**

Performanța grupului în perioada raportată (9L 2026)

Denumire	Total unități amplasamente	Suprafața construită totală	Valoare brută de Dezvoltare (mii euro)
Greenfield Băneasa UTR7			
UTR7 - faza 1	436	48.063	90.483
UTR7 - faza 2	240	22.404	44.796
Total Greenfield Băneasa UTR7	**676**	**70.467**	**135.280**
Greenfield Băneasa UTR8			
UTR8 - faza 1	277	21.697	44.189
UTR8 - faza 2	159	19.673	42.491
Total Greenfield Băneasa UTR8	**436**	**41.370**	**86.680**
Greenfield Băneasa UTR10			
UTR10 - faza 1	278	29.057	48.024
UTR10 - faza 2	378	37.829	63.193
UTR10 - faza 3	238	22.586	41.238
Total Greenfield Băneasa UTR10	**894**	**89.472**	**152.454**
Alte proiecte Greenfield Băneasa			
Greenfield	76	12.550	16.393
Total alte proiecte Greenfield Băneasa	**76**	**12.550**	**16.393**
Aria Verdi			
Aria Verdi - faza 1	401	79.407	248.853
Aria Verdi - faza 2	464	70.774	252.271
Total Aria Verdi	**865**	**150.181**	**501.124**
Greenfield West*			
Total Greenfield West	**2.314**	**284.559**	**386.748**
TOTAL BUCUREȘTI	**6.246**	**743.192**	**1.416.722**
Boreal Plus Constanța			
Boreal Plus - faza 2	134	12.099	17.591
Boreal Plus - faza 3.1	152	14.941	22.417
Boreal Plus - faza 3.2	87	8.197	12.707
Boreal Plus - faza 3.3	189	16.367	26.419
Total Boreal Plus Constanța	**562**	**51.604**	**79.124**
Greenfield Copou Iași			
Iași Copou - faza 1	472	41.504	74.480
Iași Copou - faza 2.1	247	24.921	48.730
Iași Copou - faza 2.2	343	30.983	60.838
Total Greenfield Copou Iași	**1.062**	**97.408**	**184.048**
TOTAL GENERAL	**7.870**	**892.204**	**1.679.903**

**Pentru Greenfield West sunt prezentate unitățile doar pentru primele 5 faze, incluse în strategia până în 2034*
***Valoarea Brută de Dezvoltare se bazează pe estimările interne ale managementului*

Performanța grupului în perioada raportată (9L 2026)

Pentru **următorii 9 ani**, Grupul și-a propus construirea a **7.870 de unități rezidențiale,** cu o valoare brută de dezvoltare estimată la **1,68 mld euro.**

La 30 septembrie 2026, Grupul are autorizație de construire pentru un total de 2.496 de unități rezidențiale, încadrate într-o suprafață construită totală de 292.532 de mp. Această suprafață include și spații comerciale, spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc. Valoarea brută de dezvoltare a acestor proiecte, este estimată de către management la 773 mil euro.

La 30 septembrie 2026, Grupul are în construcție un total de 970 de unități rezidențiale, dintre care 435 în GREENFIELD Băneasa, la o valoare brută de dezvoltare de aproximativ 53 mil euro, 401 unități în ARIA Verdi, la o valoare brută de dezvoltare de 249 mil euro.

Proiectul ARIA Verdi a fost lansat la data de 24 februarie 2026, în cadrul unui eveniment aniversar organizat pentru a celebra împlinirea a 30 de ani de la listarea companiei la Bursa de Valori București.
Proiectul va include peste 5.000 de metri pătrați de spații retail și peste 2.400 de metri pătrați dedicați activităților sportive și de recreere, un parc interior și acoperișuri verzi cu grădini tematice.
ARIA Verdi cuprinde 865 de apartamente de lux, proiectate conform standardelor BREEAM Excellent și nZEB, care vor fi dezvoltate în două faze. Construcția primei faze a ARIA Verdi a început în iunie 2026, cu termen de finalizare în 2030. Proiectul are o valoare brută de dezvoltare de 501 milioane euro.



04

- Active și datorii pe segmente
- Venituri pe segmente

Raportarea pe segmente



Raportarea pe segmente

Active și datorii pe segmente

Mii euro	Dezvoltare imobiliară			Construcții			Chirii			Alte activități			Total		
	30.09. 2026	31.12. 2025	Var%	30.09. 2026	31.12. 2025	Var %	30.09. 2026	31.12. 2025	Var%	30.09. 2026	31.12. 2025	Var%	30.09. 2026	31.12. 2025	Var%
Total active	285.813	287.857	-1%	17.325	11.040	57%	22.409	22.712	-1%	9.262	9.773	-5%	334.809	331.382	1%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(53.956)	(55.019)	-2%	(1.772)	(1.656)	7%	(10.365)	(10.634)	-3%	(10)	-	n/a	(66.103)	(67.309)	-2%
Active consolidate	**231.858**	**232.838**	**0%**	**15.553**	**9.384**	**66%**	**12.044**	**12.078**	**0%**	**9.252**	**9.773**	**-5%**	**268.706**	**264.073**	**2%**
% din total	86%	88%		6%	4%		4%	5%		3%	4%		100%	100%	
Total datorii	80.137	71.236	12%	12.699	5.693	123%	-	-	-	475	49	869%	93.310	76.978	21%
Eliminarea tranzacțiilor intra grup	(18.807)	(17.390)	8%	(2.158)	(639)	238%	-	-	-	(455)	(11)	4036%	(21.419)	(18.039)	19%
Datorii consolidate	**61.330**	**53.846**	**14%**	**10.541**	**5.054**	**109%**	**-**	**-**	**-**	**20**	**38**	**-47%**	**71.891**	**58.938**	**22%**
% din total	85%	91%		15%	9%		0%	0%		0%	0%		100%	100%	
Active nete	205.676	216.621	-5%	4.626	5.347	-13%	22.409	22.712	-1%	8.787	9.724	-10%	241.499	254.404	-5%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(35.149)	(37.629)	-7%	385	(1.018)	-138%	(10.365)	(10.634)	-3%	445	11	3945%	(44.684)	(49.270)	-9%
Active nete consolidate	**170.527**	**178.992**	**-5%**	**5.011**	**4.329**	**16%**	**12.044**	**12.078**	**0%**	**9.232**	**9.735**	**-5%**	**196.815**	**205.134**	**-4%**
% din total	87%	87%		3%	2%		6%	6%		5%	5%		100%	100%	

Venituri pe segmente

Mii euro	Dezvoltare imobiliară			Construcții			Chirii			Alte activități			Total		
	30.09. 2026	30.09. 2025	Var%	30.09. 2026	30.09. 2025	Var %	30.09. 2026	30.09. 2025	Var%	30.09. 2026	30.09. 2025	Var%	30.09. 2026	30.09. 2025	Var%
Venituri	**7.354**	**31.825**	**-77%**	**29.813**	**23.131**	**29%**	**1.500**	**1.262**	**19%**	**3.234**	**3.312**	**-2%**	**41.901**	**59.529**	**-30%**
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	-	-	-	(7.597)	(1.650)	360%	(548)	(448)	22%	(1.263)	(1.607)	-21%	(9.408)	(3.705)	154%
Venituri consolidate	**7.354**	**31.825**	**-77%**	**22.216**	**21.481**	**3%**	**952**	**813**	**17%**	**1.971**	**1.705**	**16%**	**32.493**	**55.824**	**-42%**
% din total	23%	57%		68%	38%		3%	1%		6%	3%		100%	100%	
Profit/(pierdere) înainte de impozitare	2.586	16.892	-85%	767	747	3%	1.500	1.262	19%	(1.151)	3.259	-135%	3.702	22.159	-83%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(2.437)	(8.362)	-71%	(366)	(103)	255%	(548)	(448)	22%	857	50	1614%	(2.493)	(8.863)	-72%
Profit/(pierdere). înainte de impozitare consolidat	**149**	**8.530**	**-98%**	**402**	**644**	**-38%**	**952**	**813**	**17%**	**(294)**	**3.309**	**-109%**	**1.209**	**13.297**	**-91%**
% din total	12%	64%		33%	5%		79%	6%		(24%)	25%		100%	100%	

Raportarea pe segmente

IMPACT a vizat o integrare verticală a serviciilor prin înființarea sau achiziționarea diferitelor companii pentru a oferi pe piața imobiliară unități locative de calitate, la termen, într-un raport calitate/preț optim asociat cu servicii complementare de calitate. Astfel, Grupul este acum format din companii care furnizează servicii atât în cadrul Grupului, cât și pentru terți.

Activele consolidate nete ale Grupului la 30 septembrie 2026, sunt în valoare de 196.815 mii euro reprezentând o scădere de 4% față de 31 decembrie 2025.
Din total activelor consolidate, aproximativ 37% sunt în prezent folosite în activitatea de dezvoltare imobiliară, restul fiind alocate altor categorii de activități sau unor proiecte de dezvoltare imobiliară viitoare.

Activele sunt reprezentate în principal de terenuri destinate dezvoltării, precum și de stocuri în curs de dezvoltare și disponibile pentru vânzare.

Activele nete implicate în activitatea de dezvoltare imobiliară au generat un total de 7.354 mii euro în venituri (reprezentând 23% din veniturile consolidate din perioadă) în 9L 2026 și 31.825 mii euro (reprezentând 57% din veniturile consolidate din perioadă) în aceeași perioadă a anului 2025.

Serviciile de construcții sunt furnizate de compania din grup RCTI atât în cadrul Grupului, cât și pentru terți. Deși activele nete utilizate în cadrul activității reprezintă aproximativ 3%, aceste active generează o proporție semnificativă din veniturile Grupului după eliminarea tranzacțiilor intragrup și anunță o evoluție crescătoare în contextul contractelor semnate deja cu terți.

Activele nete implicate în activitatea de construcții au generat un total de 29.813 mii euro în venituri (reprezentând 68% din veniturile consolidate din perioadă, după eliminarea tranzacțiilor intragrup) în 9L 2026 și 23.131 mii euro (reprezentând 38% din veniturile consolidate din perioadă) în aceeași perioadă a anului 2025.

Serviciile de construcții către terți, efectuate de RCTI, se estimează la 50 mil euro anual. RCTI are în derulare pe perioada 2026-2027 un total de 5 contracte în valoare totală de 79 mil euro, pentru proiecte localizate în orașe precum Brașov, Sinaia, Craiova, Giurgiu și București.

Serviciile de construcții furnizate în cadrul Grupului fluctuează semnificativ între ani, în funcție de stadiul de dezvoltare al proiectelor în care este implicată compania de dezvoltare imobiliară IMPACT.

Veniturile din chirii în valoare de 1.500 mii euro (952 mii euro după eliminarea tranzacțiilor intragrup) reprezintă un flux fix de venituri în cadrul Grupului și sunt generate în principal de spațiile comerciale închiriate în cadrul GREENFIELD Băneasa Plaza, precum și de locuințele închiriate în cadrul proiectelor GREENFIELD Băneasa, BOREAL Plus Constanța și LUXURIA Residence.



05

-Contul de profit și pierdere
-Situația poziției financiare
-Active, capitaluri proprii și datorii
-Activul net la valoare de piață
-Evoluție împrumuturi și costuri aferente (pentru companiile de proiecte din cadrul grupului impact)
-Active ipotecate la 30 septembrie 2026 vs. 31 decembrie 2025

Rezultate financiare

30 septembrie 2026



Rezultate financiare / 30 septembrie 2026

Contul de profit și pierdere

	Consolidat - mii euro			Individual - mii euro		
mii euro	9L 2026	9L 2025	Var%	9L 2026	9L 2025	Var%
Venituri	32.493	55.824	(42%)	8.612	25.125	(66%)
Profit brut	6.647	14.153	(53%)	4.112	7.663	(46%)
Marja brută%	**20%**	**25%**		**48%**	**30%**	
Alte (cheltuieli)/ venituri nete	(2.630)	2.747	n.a.	(663)	2.163	n.a.
EBITDA	4.733	17.745	(73%)	3.937	10.320	(62%)
Marja EBITDA %	15%	32%		46%	41%	
EBIT	4.017	16.901	(76%)	3.449	9.826	(65%)
Marja EBIT %	12%	30%		40%	39%	
Rezultatul financiar*	(2.808)	(3.604)	(22%)	324	5.298	(94%)
Rezultat net	**201**	**11.397**	**(98%)**	**2.963**	**14.427**	**(79%)**
Marja rezultatului net	**1%**	**20%**		**34%**	**57%**	

**Rezultatul financiar la nivel individual include dividendele distribuite de către companiile din Grup, în valoare de 2.413 mii euro la 30 septembrie 2026.*
EBIT = profit din exploatare; EBITDA = EBIT + amortizare și depreciere; marjele = indicatorul / venituri. EBITDA include câștigul din investițiile imobiliare (reevaluare): 4.176 mii euro consolidat (9L 2025: 5.796 mii euro) și 4.249 mii euro individual (9L 2025: 6.121 mii euro).
Sumele în euro sunt convertite din lei la cursul mediu BNR al perioadei: 5,1809 lei/euro în 9L 2026 și 5,0277 lei/euro în 9L 2025.

La nivel consolidat, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, Grupul a înregistrat o scădere a cifrei de afaceri cu 42%, la 32.493 mii euro. 68% din veniturile de la nivel de grup au fost generate din prestarea serviciilor de construire prestate de RCTI Company. Dezvoltarea imobiliară a generat 23% din venituri, iar 3% sunt venituri din chirii.

Marja brută a scăzut în 9L 2026, la 20%, comparativ cu 25% aceeași perioadă a anului trecut, fiind influențată de creșterea serviciilor de construcții care sunt furnizate la o marjă mai mică.

În 9L 2026, Grupul a înregistrat un profit net de 201 mii euro, în scădere cu 98% față de 9L 2025, scădere generată de vânzări sub așteptări pe segmentul imobiliar. În 9L 2026, am observat o încetinire generală a pieței imobiliare, determinată de măsurile fiscale (creșterea TVA la 21%) și de mediul economic incert generat de criza guvernamentală și inflație. Considerăm că vânzările vor fi susținute de investițiile ce urmează a fi realizate, respectiv noul drum de acces către Greenfield Băneasa, precum și punerea în funcțiune a școlii și grădiniței publice.

La nivel individual, profitul net al IMPACT SA este de 2.963 mii euro. Acesta este susținut de profitul din exploatare de 3.449 mii euro. Rezultatul financiar net contribuie cu 324 mii euro și include dividendele distribuite de societățile din cadrul grupului.



Rezultate financiare / 30 septembrie 2026

Situația poziției financiare

	Consolidat - mii euro			Individual - mii euro		
mii euro	30.09.2026	31.12.2025	%	30.09.2026	31.12.2025	%
Active imobiliare, din care	**165.922**	**188.043**	**(12%)**	**197.459**	**195.452**	**1%**
Investiții imobiliare	110.091	109.571	0%	119.549	119.283	0%
Imobilizări corporale	16.986	17.688	(4%)	8.432	8.872	(5%)
Fond comercial	671	695	(3%)	-	-	n.a.
Active circulante, din care	**102.784**	**76.030**	**35%**	**69.656**	**69.617**	**0%**
Stocuri	88.128	62.288	41%	61.255	59.225	3%
Creanțe comerciale și alte creanțe	8.775	4.989	76%	5.200	4.833	8%
Numerar și echivalente de numerar	5.126	7.924	(35%)	2.577	4.880	(47%)
Total active	**268.706**	**264.073**	**2%**	**267.115**	**265.068**	**1%**
Datorii, din care	**71.891**	**58.938**	**22%**	**61.300**	**54.920**	**12%**
Împrumuturi bancare și obligațiuni	43.536	34.485	26%	39.705	33.643	18%
Datorii comerciale și alte datorii	9.943	6.584	51%	3.361	3.223	4%
Impozit amânat	13.131	12.767	3%	13.330	12.977	3%
Datoria cu impozitul	5.259	5.077	4%	4.904	5.077	(3%)
Capitaluri proprii	**196.815**	**205.134**	**(4%)**	**205.815**	**210.149**	**(2%)**
Total datorii și capitaluri proprii	**268.706**	**264.073**	**2%**	**267.115**	**265.068**	**1%**

Active, capitaluri proprii și datorii

La nivel consolidat, în 9L 2026, stocurile au crescut cu 41% datorită transferului terenului aferent proiectului Aria Verdi – faza 1, din poziția "Proiecte viitoare". Creanțele comerciale și alte creanțe au crescut cu 76%, ca urmare a majorării volumului de servicii de construcții prestate de RCTI și în corelație cu datoriile comerciale și alte datorii, care includ lucrările efectuate de subcontractori. Variația datoriilor comerciale și a altor datorii este explicată și prin încasarea avansurilor pentru proiectul Aria Verdi.

Activul net la valoare de piață

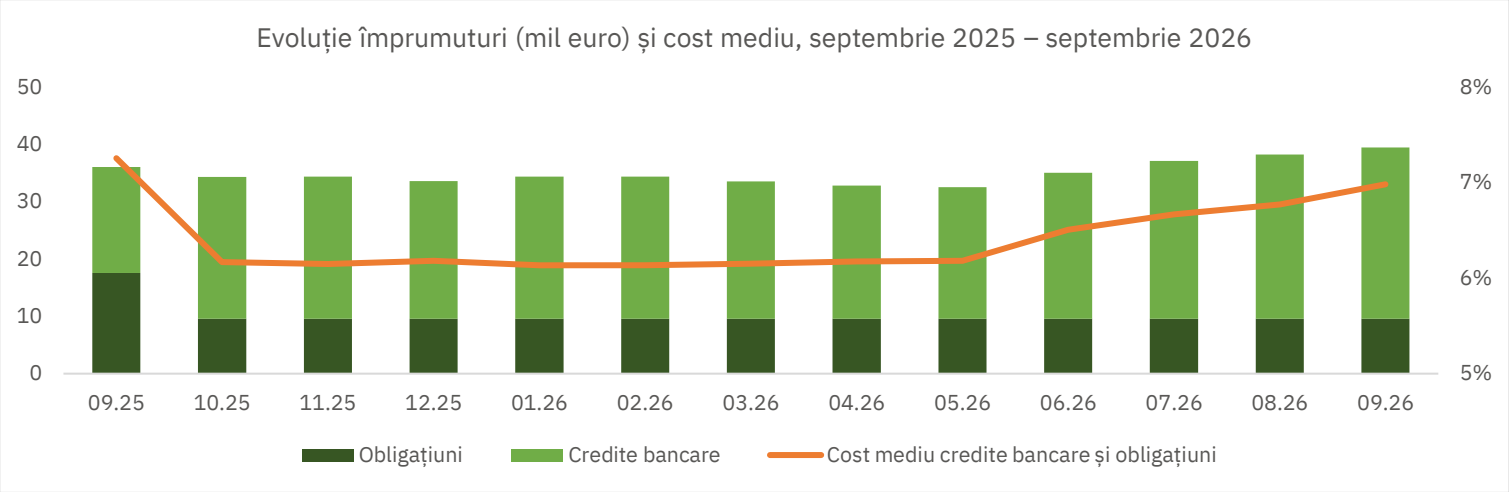
	mii euro	mii euro	mii euro
	30.09.2026	31.12.2025	31.12.2024
Activ net contabil	**196.815**	**205.134**	**194.012**
Include*	**-**	**-**	**-**
i) Reevaluarea altor active imobilizate	4.957	4.846	4.038
ii) Reevaluarea stocurilor	61.500	60.095	64.559
Activ net la valoarea de piață	**263.272**	**270.075**	**262.609**

Rezultate financiare / 30 septembrie 2026

Valoarea activului net la 30 septembrie 2026 a fost **196,8 mil euro**, în timp ce valoarea ajustată la **valoarea de piață a fost 263,3 mil euro.**

Valoarea care nu este reflectată în situațiile financiare este în sumă totală de **66,5 mil euro**. Aceasta provine din: reevaluarea stocului de apartamente disponibile la vânzare, cât și cele în stadiu final de dezvoltare; reevaluarea activelor imobilizate, precum Wellness Club și Impact Office și reevaluarea terenurilor aflate în stocuri. Valorile reevaluate s-au bazat pe reevaluările întocmite de evaluatorul extern Colliers Valuation and Advisory, la data de 30 iunie 2026. La 30 septembrie 2026 nu s-au efectuat reevaluări noi; terenul proiectului Aria Verdi este prezentat ca stoc (IAS 2), iar plusul de valoare față de cost (2,8 mil euro) este inclus în reevaluarea stocurilor.

Evoluție împrumuturi și costuri aferente (pentru companiile de proiecte din cadrul grupului Impact)



mii euro	09.25	10.25	11.25	12.25	01.26	02.26	03.26	04.26	05.26	06.26	07.26	08.26	09.26
Credite bancare	18.480	24.780	24.802	24.061	24.825	24.825	23.997	23.256	22.965	25.474	27.567	28.679	29.931
Cost mediu lunar credite bancare	90	119	119	116	118	118	115	111	110	132	149	158	172
Cost mediu creditare %	**5,82%**	**5,76%**	**5,73%**	**5,77%**	**5,72%**	**5,72%**	**5,73%**	**5,75%**	**5,75%**	**6,24%**	**6,48%**	**6,62%**	**6,91%**
Obligațiuni	17.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580
Cost mediu lunar obligațiuni	128	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
Cost mediu obligațiuni %	**8,77%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**	**7,21%**

Total datorii financiare	**36.060**	**34.360**	**34.382**	**33.641**	**34.405**	**34.405**	**33.577**	**32.836**	**32.545**	**35.054**	**37.147**	**38.259**	**39.511**
Total cost mediu lunar	**218**	**177**	**176**	**173**	**176**	**176**	**172**	**169**	**168**	**190**	**206**	**216**	**230**

Cost mediu procentual credite bancare și obligațiuni %	**7,26%**	**6,17%**	**6,15%**	**6,18%**	**6,14%**	**6,14%**	**6,15%**	**6,17%**	**6,18%**	**6,51%**	**6,67%**	**6,77%**	**6,98%**

Rezultate financiare / 30 septembrie 2026

Active ipotecate la 30.09.2026 vs. 31.12.2025

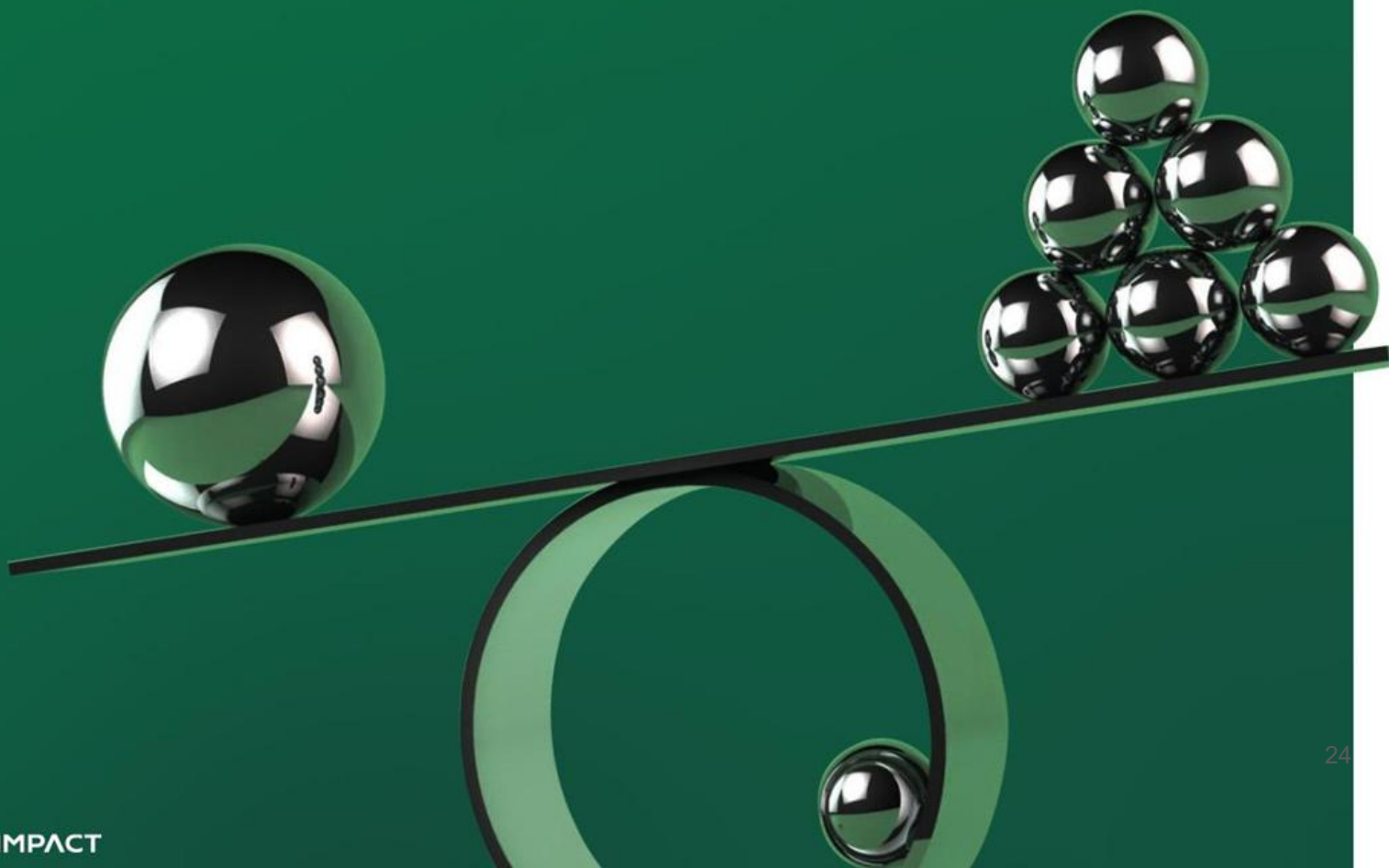
Denumire	30.09.2026			31.12.2025				
	Stocuri și mijloace fixe la valoare contabilă (mii euro)	Investiții imobiliare la valoare de piață (mii euro)	Total active ipotecate (mii euro)	Stocuri și mijloace fixe la valoare contabilă (mii euro)	Investiții imobiliare la valoare de piață (mii euro)	Total active ipotecate (mii euro)	Variație 2026 vs 2025 (mii euro)	Variație 2026 vs 2025 - procentuală
Apartamente Greenfield UTR3	12.167	-	12.167	6.518	-	6.518	5.649	87%
Total apartamente ipotecate	**12.167**	**-**	**12.167**	**6.518**	**-**	**6.518**	**5.649**	**87%**
Terenuri	**2.526**	**21.742**	**24.268**	**2.615**	**44.771**	**47.386**	**(23.118)**	**(49%)**
Centru comercial Greenfield plaza	**1.437**	**21.557**	**22.994**	**1.710**	**22.314**	**24.024**	**(1.030)**	**(4%)**
Sala gym Luxuria	**-**	**782**	**782**	**-**	**787**	**787**	**(5)**	**(1%)**
Total general	**16.129**	**44.081**	**60.210**	**10.843**	**67.872**	**78.715**	**(18.505)**	**(24%)**
Total active la valoare pe piață			**335.163**			**329.013**		
% active ipotecate din total active			**18%**			**24%**		



06

Comparație realizat vs. Bugetat

Comparație realizat 9L 2026 vs. Bugetat 9L 2026 și Bugetat 12L 2026



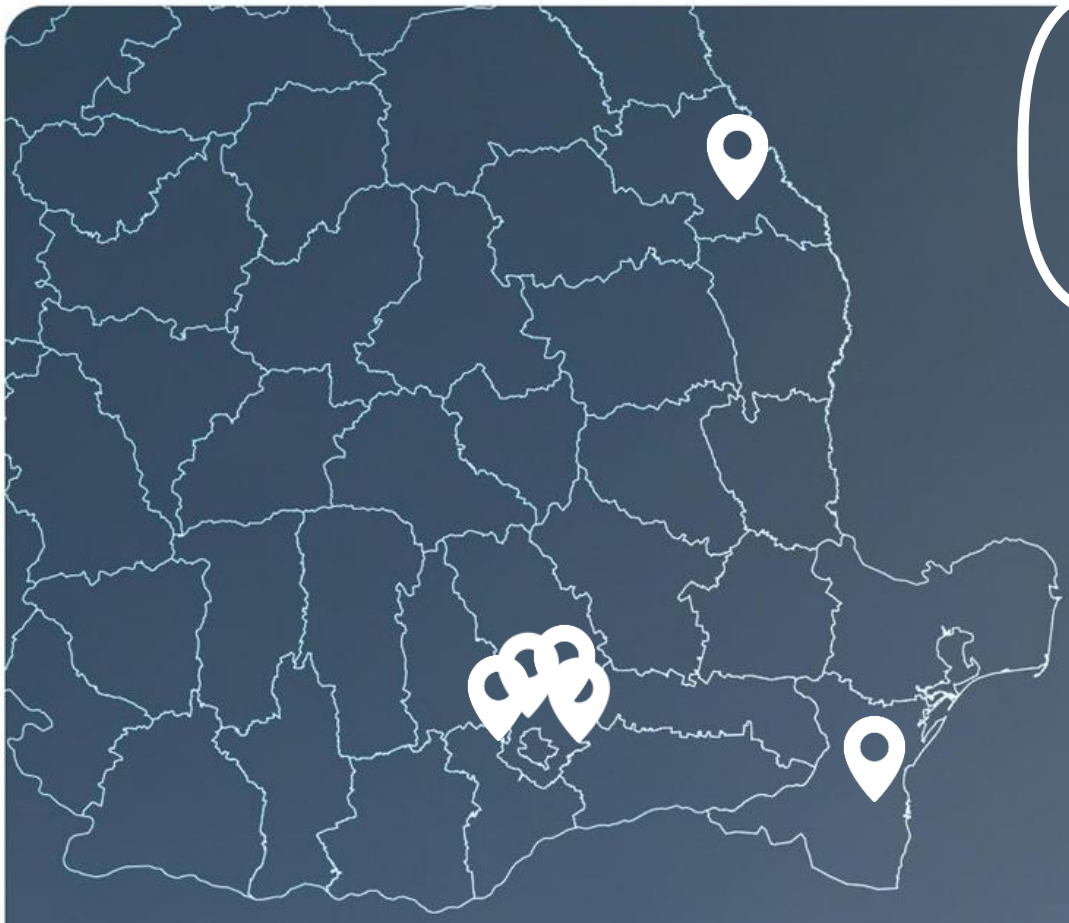
Comparație realizat 9L 2026 vs. Bugetat 9L 2026 și Bugetat 12L 2026

mii euro	9L 2026 bugetat	9L 2026 realizat	12L 2026 bugetat	Var Δ Realizat vs Bugetat	Var % realizat vs bugetat
Venituri	**62.617**	**32.493**	**84.779**	**(30.124)**	**(48%)**
Costul Vânzărilor	(46.450)	(25.846)	(62.656)	20.604	(44%)
Marja brută	**16.166**	**6.647**	**22.124**	**(9.519)**	**(59%)**
Marja brută	**26%**	**20%**	**26%**		
Cheltuieli generale și administrative	(6.185)	(6.110)	(8.194)	75	(1%)
Cheltuieli de comercializare	(1.015)	(965)	(1.287)	50	(5%)
Alte venituri operaționale	562	830	749	268	48%
Alte cheltuieli operaționale	(422)	(562)	(562)	(140)	33%
Câștiguri din investiții imobiliare	-	4.176	-	4.176	
Profit din exploatare	**9.106**	**4.017**	**12.830**	(5.089)	(56%)
% Profit din exploatare/ venituri	**15%**	**12%**	**15%**		
Rezultatul financiar net (pierdere)	(1.405)	(2.808)	(1.906)	(1.403)	100%
Profit înainte de impozitare	**7.702**	**1.209**	**10.924**	**(6.493)**	**(84%)**
% Profit înainte de impozitare/ venituri	**12%**	**4%**	**13%**		
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(1.232)	(1.008)	(1.748)	224	(18%)
Rezultatul perioadei	**6.470**	**201**	**9.176**	**(6.269)**	**(97%)**
% Profit net/ venituri totale	**10%**	**1%**	**11%**		
EBITDA	**9.600**	**4.733**	**13.488**	**(4.867)**	**(51%)**
% EBITDA/ venituri totale	**15%**	**15%**	**16%**		

Rezultatele financiare ale Grupului în 9L 2026 au fost afectate de încetinirea tranzacțiilor pe segmentul rezidențial, determinată în principal de măsurile fiscale recente (creșterea TVA la 21%), precum și de mediul economic incert, influențat de instabilitatea politică și de presiunile inflaționiste.

La data de 30 septembrie 2026, Grupul a înregistrat venituri de 32,5 mil euro, cu 48% sub bugetul de 62,6 mil euro, și un profit din exploatare de 4,0 mil euro, comparativ cu 9,1 mil euro bugetate. Marja brută a fost de 20%, comparativ cu 26% bugetate.

Estimăm că vânzările vor fi susținute de investițiile în derulare – dezvoltarea noului drum de acces către Greenfield Băneasa, precum și darea în exploatare a școlii și grădiniței publice din cadrul proiectului.



07

Portofoliu proiecte

BUCUREȘTI

Luxuria Residence

Greenfield Băneasa

Greenfield Plaza

Greenfield West

Aria Verdi

CONSTANȚA

Boreal Plus

IAȘI

Greenfield Copou



Luxuria Residence

București 630 Unități rezidențiale







Situat în zona Expoziției, în București, LUXURIA Residence este construit la standarde internaționale de calitate și sustenabilitate, fiind primul ansamblu rezidențial din România cu certificare BREEAM Excellent.
Contractat în proporție de 99% la 30 septembrie 2026, LUXURIA Residence reunește prima comunitate urbană modernă din zona Expoziției.

Unități finalizate	**630**
Unități vândute la 30.09.2026	**628**
Stoc la 30.09.2026	**2**
Unități în construcție	**-**
Unități în pregătire	**-**
Total unități de valorificat în viitor	**2**
SCB rezidențială de valorificat în viitor (mp)	**456**



Greenfield Băneasa

București 6485 Unități rezidențiale







Situat în nordul Bucureștiului, în Sectorul 1, lângă Pădurea Băneasa, GREENFIELD Băneasa este unul dintre cele mai mari proiecte rezidențiale din România. Proiectul este construit în jurul a patru valori: natură, liniște, facilități integrate și sustenabilitate. De la începutul lucrărilor, în 2007, cartierul a devenit un ecosistem urban complet. La finalizare, estimată în 2034, va cuprinde 6.485 de locuințe și o comunitate de peste 15.000 de locuitori.

Unități finalizate	3.418
Unități vândute la 30.09.2026	3.119
Stoc la 30.09.2026	299
Unități în construcție	435
Unități în pregătire	2.632
Total unități de valorificat în viitor	3.366
SCB rezidențială de valorificat în viitor (mp)	333.563
SCB spații comerciale de valorificat în viitor (mp)	482

GREENFIELD Băneasa aplică deja conceptul de „oraș de 15 minute”: de la bazinul semiolimpic, piscina exterioară și sala de fitness la centrul comercial, restaurante, transport public și peste 127.000 mp de spații verzi, toate sunt la câțiva pași de casă. Pentru familii, cartierul are Avenor College, iar complexul educațional de stat, cu școală și grădiniță, este programat pentru inaugurare în 2028.



Greenfield Băneasa

București | 6485 Unități rezidențiale

IMPACT Developer & Contractor investește constant în infrastructura de acces a Greenfield Băneasa. În 2025, compania a alocat circa 1 milion de euro pentru o nouă cale de acces între Drumul Pădurea Pustnicu și Bulevardul Platanilor, iar în 2026 a început lucrările pentru conexiunea Aleea Teișani–Șoseaua Odăii, cu legătură către viitoarea magistrală M6. Cartierul beneficiază și de terminal STB, prin linia 203, cu acces direct către Piața Victoriei.

Premii Greenfield Băneasa

The best residential compound that uses sustainable architecture and design

Gala Smart City Industry Awards

2016

Best Smart Green Project

Categoria Smart Real Estate and Residential, acordat în cadrul Smart City Industry Awards

2019

The best residential compound that uses sustainable architecture and design

Gala Smart City Industry Awards

2021

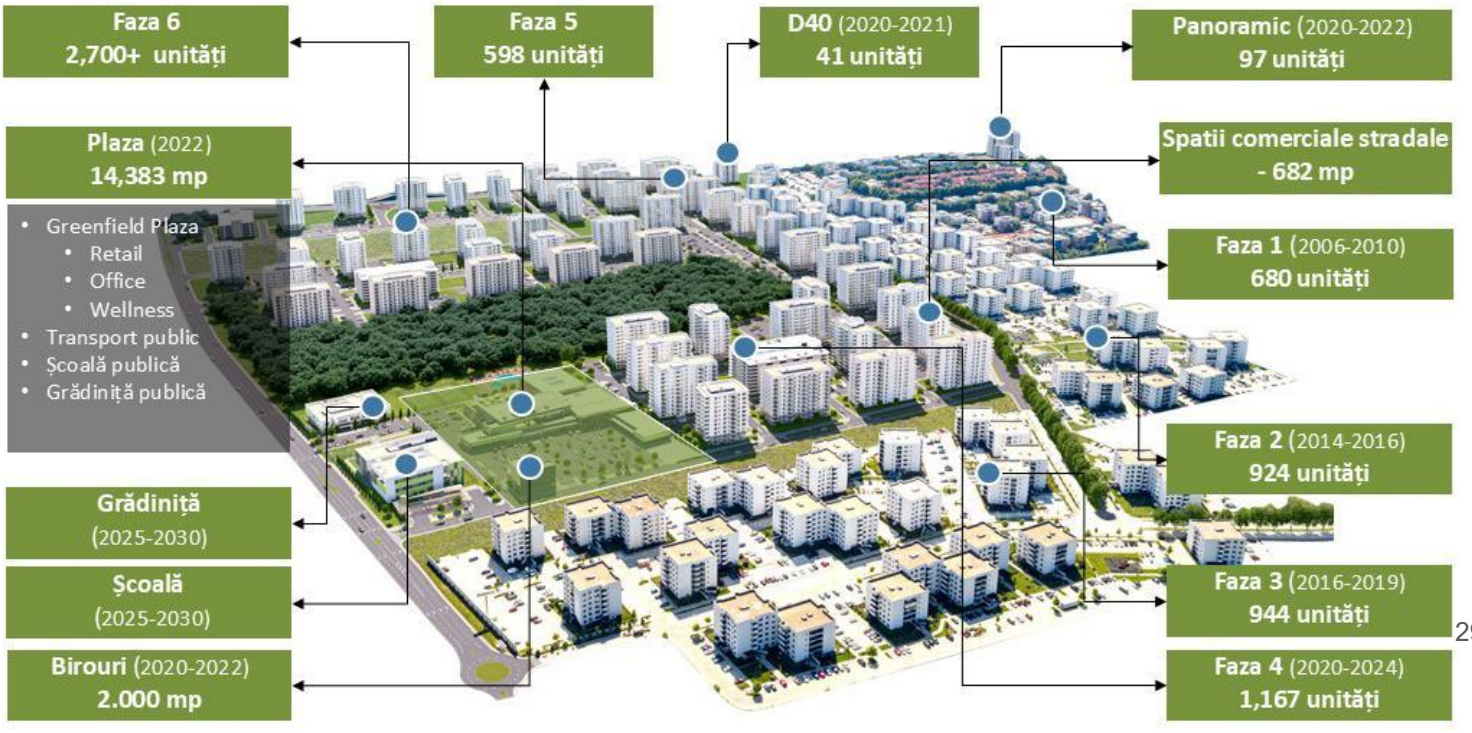
Amplasament unic

Amplasat în nordul Bucureștiului, în Sectorul 1, GREENFIELD Băneasa are ca vecin cel mai valoros reper al zonei: 900 de hectare de pădure. Rezidenții se bucură zilnic de aer curat, liniște și trasee prin natură, la doar câțiva pași de casă. În același timp, cartierul rămâne conectat la ritmul Capitalei, prin transport public direct către Piața Victoriei și acces rapid la principalele zone de business și servicii. GREENFIELD Băneasa oferă astfel un echilibru greu de găsit în București: confortul unei locații retrase și toate avantajele vieții într-o capitală europeană.

Autorizații

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru peste 4.000 de unități, dintre care:

1.167 de locuințe cu autorizație de construire, dintre care
732 finalizate și 435 în construcție,
550 de locuințe în ultima etapă de autorizare,
2.286 de locuințe în autorizare



Greenfield Băneasa

București 6485 Unități rezidențiale

Faze de dezvoltare

Până în prezent, în Greenfield Băneasa s-au construit peste 3.418 locuințe, urmând ca până în 2034 să mai fie adăugate încă 3.067 ce vor reuni o comunitate de peste 15.000 de rezidenți.

ESG

Îmbrățișat de cele peste 900 ha de pădure, Greenfield Băneasa transformă conceptul de ”oraș de 15 minute” în realitate prin facilități ce oferă acces la spații verzi, facilități de wellness și proximitate ce susțin un stil de viață echilibrat.

Aer curat

Conform unui studiu realizat în luna mai 2026 de Quantix marketing Insights pe un eșantion reprezentativ pentru populația capitalei, Greenfield Băneasa este asociat cel mai frecvent de locuitorii Bucureștiului cu accesul la pădure, aerul curat și imaginea de cartier modern.
Printre facilitățile ce susțin starea de bine oferită de accesul la pădure și un aer curat se numără spațiile verzi, cele două parcuri private, alei de promenadă, locurile de joacă pentru copii.

Sustenabilitate în construcții

Începând cu 2021, noile clădiri dezvoltate în Greenfield Residence sunt proiectate pentru un consum redus de energie, în conformitate cu standardele BREEAM Excellent și nZEB. Acestea integrează soluții de proiectare durabilă, eficiență energetică și utilizare a energiei regenerabile. Printre măsurile implementate se numără parcul fotovoltaic, panourile solare și soluțiile de mobilitate verde (stații de încărcare pentru mașini electrice, rastele pentru biciclete și opțiunile de micromobilitate urbană).

Viața trăită bine în Greenfield

Greenfield Băneasa înseamnă în prezent peste 7.500 de locuitori ce dau viață unei comunități tinere, orientată spre familie.
Aceștia au acces la facilități de wellbeing și sport (bazin semi-olimpic, piscină exterioară, piscină pentru copii, sală de fitness, saune, săli de masaj, alei de promenadă și trasee prin pădure), centru comercial și servicii de proximitate (cabinete medicale, bancomate, farmacii, florărie, lockere șamd). Componenta educațională completează profilul de comunitate prietenoasă pentru familii, prin proximitatea față de Avenor College și prin viitorul Complex Educațional cu școală și grădiniță de stat, programat pentru finalizare în 2028.

Acces la infrastructura rutieră și transport public

În 2025, compania Impact Developer & Contractor a alocat circa 1 milion de euro pentru o nouă cale de acces între Drumul Pădurea Pustnicu și Bulevardul Platanilor, iar în 2026 a început lucrările pentru conexiunea Aleea Teișani–Șoseaua Odăii, cu legătură către viitoarea magistrală M6, o investiție de 3,5 milioane de euro. Cartierul beneficiază și de terminal STB, prin linia 203, cu acces direct către Piața Victoriei. Acestea se adaugă celor peste 18 km de drumuri construite deja în Greenfield și celor peste 8000 de locuri de parcare accesibile locuitorilor.

Cartierul care susține longevitatea urbană

Conform celui mai recent studiu, Greenfield Residence oferă o alternativă la aglomerația și stresul urban, printr-un stil de viață conectat la natură și orientat spre echilibru. 9 din 10 locuitori din cartier asociază proiectul cu pădurea, iar trei sferturi dintre aceștia consideră că aerul curat și opțiunile de petrecere a timpului liber fac din Greenfield Residence un cartier potrivit pentru familiile cu copii.
În plus, peste 60% dintre locuitori consideră că traiul în cartier contribuie la o calitate bună a vieții, iar mai bine de jumătate au încredere că acest mediu îi poate ajuta să trăiască mai mult. Astfel, Greenfield Residence se conturează ca un spațiu rezidențial în care natura, confortul și starea de bine susțin un mod de viață mai sănătos și mai echilibrat pe termen lung.







Greenfield Băneasa

București 6485 Unități rezidențiale

Notorietatea

Notorietatea Greenfield Băneasa confirmă forța brandului pe piața rezidențială din București, Conform studiului realizat în 2026, Greenfield înregistrează o notorietate asistată de 80% în rândul bucureștenilor și se află în top trei ansambluri rezidențiale noi menționate spontan de respondenți. Acest nivel de vizibilitate reprezintă un activ important pentru susținerea interesului comercial, pentru generarea de cerere și pentru consolidarea încrederii în proiect.

Greenfield Băneasa răspunde unor nevoi urbane actuale, legate de echilibru, confort, siguranță și acces la servicii de proximitate. Prezența facilităților comerciale, educaționale, sportive și de petrecere a timpului liber contribuie la dezvoltarea unui cartier funcțional, în care locuirea este susținută de servicii necesare vieții de zi cu zi. În același timp, comunitatea existentă, infrastructura în dezvoltare și mixul de funcțiuni creează premise pentru creșterea valorii proiectului pe termen lung.

Greenfield Băneasa este un activ strategic în portofoliul companiei, cu o combinație relevantă de notorietate, produs rezidențial validat, comunitate existentă, diferențiere prin natură și potențial de creștere prin dezvoltarea infrastructurii și a facilităților de proximitate. Proiectul are capacitatea de a susține venituri viitoare, de a consolida reputația companiei și de a contribui la poziționarea acesteia pe segmentul dezvoltărilor rezidențiale orientate spre calitatea vieții.







Greenfield Plaza

București

GREENFIELD Plaza, primul centru comercial dezvoltat de IMPACT, o investiție cu o valoare de piață estimată la peste 23 de milioane de euro, cu o suprafață de 14.383 mp, un proiect mixed-use care acoperă funcțiuni de retail, wellness și office, facilități pentru copii, este ocupat în proporție de 97% și asigură nevoile cotidiene ale comunității GREENFIELD.

Galerie comercială

Supermarket
Farmacie
Cafenele
Restaurante
Loc de joacă și escaladă
Băcănie
Pet-shop

Wellness Club by Greenfield

Bazin semiolimpic
Piscină interioară copii
Piscină exterioară
Sală de fitness
Sală pentru spinning
Săli de masaj
Saune (uscată, umedă, IR)
Dus emoțional
Cafenea, restaurant

Alte funcțiuni

Clădire birouri
Spălătorie auto self-service
264 de locuri de parcare
Încărcare mașini electrice
Rastele de biciclete
Soluții de mobilitate urbană
Puncte de livrare colete

ESG

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

Energie regenerabilă: Acoperișul clubului de wellness este dotat cu panouri solare, care acoperă circa 70% din necesarul de energie pentru încălzirea apei menajere și a piscinelor, în vreme ce 75% din necesarul de energie electrică pentru galeria comercială este asigurat de panouri fotovoltaice.



Aria Verdi

ARIA VERDI
RAFINAMENTUL URBAN REDEFINIT

București | 865 Unități rezidențiale

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: ARIA VERDI PLAZA (galerii comerciale de lux), ARIA VERDI WELLNESS & PERFORMANCE (zonă de wellness, piscină, spa, fitness) și grădini ample.
Noul complex rezidențial încurajează un stil de viață integrat cu nevoile cotidiene și oferă un cadru sănătos pentru rezidenți, fiind proiectat cu grijă față de mediul înconjurător, incluzând soluții de sustenabilitate și wellbeing, la standarde BREEAM Excellent și nZEB.

Unități finalizate	-
Unități vândute la 30.09.2026	37
Stoc la 30.09.2026	-
Unități în construcție	401
Unități în pregătire	464
Total unități de valorificat în viitor	828
SCB rezidențială de valorificat în viitor (mp)	147.803
SCB spații comerciale de valorificat în viitor (mp)	8.278

Locație strategică:

ARIA Verdi beneficiază de o **adresă de referință pe Bulevardul Barbu Văcărescu**, în proximitatea principalului pol de business al Capitalei și a zonei centrale, într-unul dintre cele mai dinamice areale de dezvoltare imobiliară din București.

Autorizații:

Autorizația de construire a fost obținută în anul 2025

Faze de dezvoltare:

Proiectul va avea 2 faze de dezvoltare



Aria Verdi

București 865 Unități rezidențiale

ESG

Apartamente sunt proiectate la standardele BREEAM Excellent și nZEB
- Clădirile vor fi construite urmărind criteriile de certificare verde BREEAM Excellent;
- Noile clădiri vor avea consum de energie redus, 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

Facilități

Peste 7.600 mp de spații verzi:
Parcuri private
Parc Verdi
Alei de promenadă
Locuri de recreere

Centru educațional de peste 700 mp

Loc de joacă pentru copii

Peste 5.000 mp spații comerciale stradale

Peste 2.400 mp club de sport și relaxare
Piscină și SPA
Sală de fitness

Locuri de parcare subterane



Greenfield West

București 4202 Unități rezidențiale







Aflat în Sectorul 6 al Capitalei, GREENFIELD West va fi 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 de lux. Viitorul proiect va integra cele două concepte deja implementate în Băneasa, home wellbeing și orașul de 15 minute.

Unități finalizate	-
Unități vândute la 30.09.2026	-
Stoc la 30.09.2026	-
Unități în construcție	-
Unități în pregătire	**4.202**
Total unități de valorificat în viitor	**4.202**
SCB rezidențială de valorificat în viitor (mp)	**415.666**



Greenfield West

București 4202 Unități rezidențiale

Amplasament

GREENFIELD West va fi dezvoltat într-o zonă a Capitalei aflată în plină expansiune, în care, în prezent se construiesc numeroase clădiri de birouri, logistice și comerciale. Noul ansamblu dezvoltat de IMPACT vine să completeze oferta zonei pe segmentul rezidențial, Greenfield West va beneficia în mod direct de viitoarea extindere a magistralei M3 de metrou.

Autorizații

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) existent, îmbunătățire în curs. În baza ultimului concept disponibil, se estimează că peste 4.200 de unități vor fi autorizate, cu o SCB (Suprafața Construită Brută excluzând parcările și subteranul) de peste 415.000 mp incluzând și un centru comunitar de peste 14.000 mp, școală, grădiniță.

Faze de dezvoltare

Proiectul va avea 10 faze de dezvoltare

ESG

Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și nZEB
- Clădirile vor fi construite urmărind criteriile de certificare verde BREEAM Excellent;
- Noile clădiri vor avea un consum de energie scăzut, 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
- Rastele de biciclete
- Soluții de micro-mobilitate ce includ biciclete, trotinete și scutere electrice

Facilități

Centru comunitar de peste 14.000 mp:
- Bazin semi olimpic
- Piscină interioară copii
- Piscină exterioară
- Sală de fitness
- Sală pentru spinning
- Săli de masaj
- Squash
- Cafenea, restaurant

Educație – peste 9.600 mp:
- Centre educaționale
- Creșă

Peste 60.000 mp spații verzi:
- Parcuri private
- Alei de promenadă
- Locuri de recreere
- Locuri de joacă pentru copii
- Locuri de joacă pentru animale de companie
- Spații pentru fitness în aer liber
- Teren de sport multifuncțional
- Peste 4.000 mp spații comerciale
- Peste 5.300 de locuri de parcare supraterane exterioare, supraterane interioare și subterane

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





Boreal Plus

Constanța 771 Unități rezidențiale

În nordul Constanței, departe de agitația și poluarea orașului, a fost finalizat în 2010 Boreal, primul ansamblu rezidențial din Constanța compus din 150 de case.
În imediata apropiere se dezvoltă BOREAL Plus, cu 18 case și 771 de apartamente dintre care cele 18 case au fost finalizate și vândute, 209 apartamente finalizate și 163 vândute.
BOREAL Plus oferă un mediu minunat pentru ca familiile să se dezvolte în perfectă armonie cu natura și orașul. La 30.09.2026, mai erau disponibile 46 apartamente din care 35 sunt închiriate.

Unități finalizate	**209**
Unități vândute la 30.09.2026	**163**
Stoc la 30.09.2026	**46**
Unități în construcție	**134**
Unități în pregătire	**428**
Total unități de valorificat în viitor	**608**
SCB rezidențială de valorificat în viitor (mp)	**55.134**
SCB spații comerciale de valorificat în viitor (mp)	**424**



Boreal Plus

Constanța 771 Unități rezidențiale

Amplasament

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

ESG

Energie regenerabilă: panouri solare.
Protejarea resurselor și a mediului:
- Centrale de bloc
- Izolație termică și fonică superioară
- Automatizare inteligentă

Facilități

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

12.000 mp spații verzi
- Parc privat
- Alei de promenadă
- Locuri de recreere
- Loc de joacă pentru copii

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

930 locuri de parcare supraterane exterioare, supraterane interioare și subterane, cu peste 50% din locurile de parcare acoperite.

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



Greenfield Copou

Iași 1.062 Unități rezidențiale

În deplină armonie cu mediul natural unic în care va fi construit, GREENFIELD Copou, este unul dintre cele mai mari proiecte de clădiri rezidențiale verzi de lux din Iași ce va fi construit la standarde nZEB și certificat BREEAM Excellent.
Apartamentele vor beneficia de finisaje premium și vor oferi priveliști spectaculoase asupra orașului și Grădinii Botanice, în blocuri cu regim de înălțime redus, P+5, 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.

Unități finalizate	-
Unități vândute la 30.09.2026	-
Stoc la 30.09.2026	-
Unități în construcție	-
Unități în pregătire	**1.062**
Total unități de valorificat în viitor	**1.062**
SCB rezidențială de valorificat în viitor (mp)	**97.408**

Amplasament

GREENFIELD Copou este amplasat pe Dealul Copou, oferind o priveliște panoramică asupra Grădinii Botanice și a orașului Iași. Denumită „plămânul verde al Iașului”, zona Copou oferă un cadru natural ideal, care atrage prin liniște și aer curat, parcuri, zone de relaxare. Totodată, este o zonă boema, încărcată de istorie, un cartier universitar renumit. Ansamblul se va integra armonios, prin blocuri cu regim mic de înălțime și prin includerea de spații verzi ample.



Greenfield Copou

Iași 1.062 Unități rezidențiale

Autorizații

Autorizația de construire a fost obținută în anul 2023.

Faze de dezvoltare

Proiectul va avea 4 faze de dezvoltare.

ESG

Apartamente proiectate la standardele BREEAM Excellent și nZEB. Toate clădirile vor fi construite urmărind criteriile de certificare verde BREEAM Excellent;
- Noile clădiri vor avea un consum de energie scăzut, 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

Facilități

15.000 mp spații verzi:
- Parcuri private
- Alei de promenadă
- Locuri de recreere
- Locuri de joacă pentru copii
- Peisagistică

1.473 mp galerii comerciale

1.190 mp club sport și relaxare
- Fitness
- Piscină
- Spa
- Restaurant

1.161 locuri de parcare

Grădiniță privată – 945 mp

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



Terenuri în proprietatea Impact la 30.09.2026

Amplasament	Teren mp	Valoare de piață (mii euro)	%din valoare total terenuri Impact	Valoare contabilă (mii euro)	Nr. Unități	Valoare brută de dezvoltare (mii euro)
București						
Greenfield Băneasa						
Greenfield Băneasa (UTR3-F4)	7.717	2.624	1%	1.230	185	25.366
Greenfield Băneasa (UTR3-F5)	11.082	3.768	2%	1.766	250	27.525
Greenfield Băneasa (UTR4)	32.273	10.650	5%	5.143	550	85.152
Greenfield Băneasa (UTR7)	28.079	8.564	4%	8.564	676	135.280
Greenfield Băneasa (UTR8)	44.792	13.662	7%	13.662	436	86.680
Greenfield Băneasa (UTR10)	67.248	20.511	10%	20.511	894	152.454
Parc fotovoltaic	7.447	1.802	1%	1.802	-	-
Alte proiecte viitoare în proiectare	17.950	4.837	2%	4.837	76	16.393
Alte proiecte viitoare	27.173	7.473	4%	7.473	-	-
Total Greenfield Băneasa teren proiecte	**243.761**	**73.890**	**38%**	**64.987**	**3.067**	**528.850**
Greenfield Băneasa – infrastructura	112.684	13.448	7%	10.414	-	-
Total teren Greenfield Băneasa	**356.446**	**87.337**	**45%**	**75.400**	**3.067**	**528.850**
Aria Verdi						
Teren	25.424	41.950	21%	39.127	865	501.124
Greenfield West						
Teren	258.895	38.834	20%	38.834	4.202	719.276
Luxuria Residence						
Luxuria Residence infrastructura	1.210	464	0%	464	-	-
Total teren în București pentru proiecte	**528.080**	**154.674**	**79%**	**142.948**	**8.134**	**1.749.249**
Total teren în București de infrastructura	**113.894**	**13.911**	**7%**	**10.877**	**-**	**-**
Total terenuri în București	**641.975**	**168.585**	**86%**	**153.825**	**8.134**	**1.749.249**
Constanța						
Boreal Plus						
Boreal Plus - Phase 2	7.816	2.188	1%	331	134	17.591
Boreal Plus - Phase 3	18.552	4.824	2%	786	428	61.543
Grădiniță	1.990	557	0%	66	-	-
Locuri de parcare	789	10	0%	10	-	-
Infrastructura	90	4	0%	4	-	-
Neptun						
Teren	37.562	939	0%	939	-	-
Total teren Constanța	**66.799**	**8.522**	**4%**	**2.135**	**562**	**79.134**

Terenuri în proprietatea Impact la 30.09.2026

Amplasament	Teren mp	Valoare de piață (mii euro)	%din valoare total terenuri Impact	Valoare contabilă (mii euro)	Nr. unități	Valoare brută de dezvoltare (mii euro)
Iași						
Greenfield Copou						
Teren	50.263	18.095	9%	7.131	1.062	185.242
Oradea						
Teren	24.460	856	0%	856	-	-
Infrastructura proiecte anterioare	3.390	40	0%	39	-	-
Total teren Oradea	**27.850**	**896**	**0%**	**895**	**-**	**-**
Altele						
Unipoluri	8.264	83	0%	83	-	-
Voluntari - Infrastructura proiecte anterioare	1.339	32	0%	32	-	-
Total terenuri - proiecte	**677.777**	**182.225**	**93%**	**153.149**	**9.758**	**2.013.625**
Total terenuri - infrastructura	**118.714**	**13.987**	**7%**	**10.952**	**-**	**-**
Total terenuri	**796.490**	**196.212**	**100%**	**164.101**	**9.758**	**2.013.625**

*VBD - pentru proiectele cu autorizație de construire în vigoare, Valoarea Brută de Dezvoltare reprezintă valoarea finală convenită de Management, în timp ce pentru proiectele în curs de dezvoltare, valoarea se bazează pe concepte preliminare și poate suferi modificări.

Sumarizare la nivel de oraș

Amplasament	Teren mp	Valoare de piață (mii euro)	Din valoare total terenuri Impact	Valoare contabilă (mii euro)	Nr. unități	Valoare brută de dezvoltare (mii euro)
București	641.975	168.585	86%	153.825	8.134	1.749.249
Constanța	66.799	8.522	4%	2.135	562	79.134
Iași	50.263	18.095	9%	7.131	1.062	185.242
Oradea	27.850	896	0%	895	-	-
Altele	9.603	115	0%	115	-	-
Total	**796.490**	**196.212**	**100%**	**164.101**	**9.758**	**2.013.625**

Bilanț și perspective la 30 septembrie 2026

Grupul deține un portofoliu de terenuri de **796.490 metri pătrați**, la o valoare contabilă totală de **164,1 mil euro** și o valoare de piață de **196,2 mil euro**.

Pentru 292.532 metri pătrați construiți, Grupul deține autorizație de construire pentru a dezvolta proiecte în valoare totală de 773 mil euro. Pe o parte dintre aceste terenuri a fost demarată dezvoltarea proiectelor. Având în vedere magnitudinea proiectelor pe care Grupul le construiește, acestea includ dezvoltarea unei infrastructuri de amploare (străzi, spații verzi, parcuri, trotuare, locuri de joacă pentru copii etc.). În funcție de contextul fiecărui proiect, infrastructura poate fi donată către autoritățile publice, fie transferată în cotă indiviză la vânzarea unităților rezidențiale ce se extinde pe o perioadă mai îndelungată, odată cu construirea etapizată. De aceea, la 30 septembrie 2026 Grupul deține infrastructură pentru proiectele sale curente și trecute.
Compania acționează activ pentru amortizarea și/sau transferul infrastructurii pentru a recupera valoarea acesteia, a deduce costurile aferente și a elimina costurile de deținere.



08

- Politica contabilă de recunoaștere a veniturilor din vânzarea de unități rezidențiale
- Taxare
- Consolidare financiară
- Politica de recunoaștere a veniturilor din reevaluare
- Tratament infrastructură
- Auditorul financiar extern

Politici contabile semnificative



Politici contabile semnificative

Politica contabilă de recunoaștere a veniturilor din vânzarea de unități rezidențiale

Situațiile financiare ale Grupului sunt pregătite în conformitate cu OMFP 2844/2016 și Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS).
Veniturile Grupului sunt recunoscute conform IFRS 15 „Venituri din contractele cu Clienții", care presupune două tipuri de recunoaștere:

- metoda la un moment dat în timp
- metoda de recunoaștere graduală.

În ceea ce privește veniturile din vânzarea de unități rezidențiale, Grupul IMPACT a adoptat metoda recunoașterii la un moment dat în timp pentru proiectele dezvoltate până în prezent. Pentru proiectul Aria Verdi, Grupul aplică metoda de recunoaștere graduală.

Prin metoda de recunoaștere la un moment dat în timp întregul debit din vânzarea unei proprietăți rezidențiale este recunoscut la momentul semnării contractului de vânzare cumpărare, sau altfel spus la momentul transferului dreptului de proprietate către clientul final.
În acest fel, orice avans încasat de la client atât la semnarea contractului de promisiune/rezervare cât și pe parcursul dezvoltării proiectului în cauză, este considerat „datorie contractuală" și este raportat în secțiunea de Datorii în situațiile financiare.
Până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare nu este înregistrată nicio tranzacție cu referire la unitatea pre-contractată în contul de profit și pierdere. La semnarea contractului de vânzare-cumpărare, atât prețul de vânzare cât și costul total aferent contractului sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, astfel, se poate genera o marjă totală per unitate.
Prin metoda de recunoaștere graduală, veniturile și costurile aferente vânzării unei unități rezidențiale sunt recunoscute progresiv, pe măsura avansării execuției proiectului, proporțional cu gradul de finalizare a construcției, determinat de regulă prin metoda input-ului, respectiv raportul dintre costurile efectiv suportate până la data raportării și costurile totale estimate ale proiectului. Astfel, o parte din prețul de vânzare și din costul aferent sunt recunoscute în contul de profit și pierdere în fiecare perioadă de raportare, generându-se o marjă parțială corespunzătoare stadiului de execuție, spre deosebire de metoda la un moment dat în timp, unde marja totală se recunoaște integral la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare. Sumele încasate de la clienți sub formă de avansuri sunt comparate cu veniturile recunoscute cumulat: dacă avansurile încasate depășesc veniturile recunoscute, diferența este înregistrată ca „datorie contractuală", iar dacă veniturile recunoscute depășesc sumele facturate/încasate, diferența este înregistrată ca „activ din contract".

Taxare

Începând cu anul 2022, Grupul IMPACT este Grup Fiscal pe TVA. Această facilitate fiscală permite compensarea TVA-ului de plată cu TVA-ul de recuperat între membrii Grupului, simplificând raportările și optimizând fluxul de numerar al întregului grup.

Consolidare financiară

Consolidarea situațiilor financiare ale unui grup cu societatea-mamă presupune prezentarea unei imagini financiare integrate pentru întreaga entitate economică, prin agregarea situațiilor financiare ale societății-mamă și ale filialelor controlate.
Conform IFRS 10, atunci când societatea-mamă deține controlul asupra filialelor – fie printr-o participație de 100%, fie parțial de 51%, activele, datoriile, veniturile și cheltuielile acestora se includ integral în situațiile financiare consolidate, cu eliminarea tranzacțiilor și soldurilor intra-grup.
În cazul deținerilor parțiale, se recunoaște separat interesul minoritar atât în capitalurile proprii, cât și în rezultatul consolidat. Această abordare asigură o reflectare fidelă a dimensiunii și performanței economice reale ale Grupului, oferind transparență investitorilor, creditorilor și altor părți interesate.

Tratament infrastructură

Costul lucrărilor de infrastructură incluse în proiectele imobiliare este alocat costului fiecărui apartament din proiectul aferent. Costul este transferat în costul vânzărilor pe măsură ce apartamentele sunt vândute.
Deoarece procesul de dezvoltare al unui proiect este mai lung de un an, costurile îndatorării suportate în timpul proiectului sunt capitalizate în costul proiectului (IAS 23) până la momentul recepției proiectului respectiv.

Auditorul financiar extern

KPMG Audit SRL a fost desemnată prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 29 aprilie 2024, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2024, ulterior s-a aprobat prelungirea mandatului auditorului financiar extern KPMG Audit SRL, pentru exercițiile financiare aferente anilor 2025, 2026 și 2027.

Politici contabile semnificative

Politica de recunoaștere a veniturilor din reevaluarea investițiilor imobiliare

Investițiile imobiliare reprezintă proprietăți (terenuri și/sau clădiri) deținute cu intenția de a obține venituri din chirie sau din aprecierea de capital (sau ambele), inclusiv proprietăți imobiliare aflate în construcție pentru astfel de scopuri, sunt evaluate inițial la cost, inclusiv costurile de tranzacție. Investițiile imobiliare includ și terenuri cu utilizare viitoare nedeterminată. De regulă, Grupul achiziționează suprafețe mari de teren, întrucât modelul său de afaceri este construirea de proiecte mari (de aproximativ 1.000 de unități per proiect), prin urmare durata de obținere a autorizațiilor de construire necesare poate fi incertă, perioada în care condițiile inițiale care stau la baza estimărilor în legătură cu proiectele s-ar putea modifica (creșterea prețurilor de construcție, strategia de dezvoltare a conducerii, modificări ale legislației etc.). Ca atare, având în vedere probabilitatea rezonabilă ca loturile de teren să nu fie utilizate conform intenției conducerii, din cauza incertitudinilor care nu se află sub controlul Grupului, conducerea recunoaște inițial anumite loturi de teren în investiții imobiliare până la obținerea autorizației de construire, realizarea unui concept detaliat al proiectului și după ce au fost făcuți pași semnificativi pentru identificarea companiilor de construcții și finanțarea proiectului. Aceste active sunt inițial înregistrate la cost și reevaluate periodic.

Reevaluările sunt efectuate cu regularitate la fiecare 6 luni, evaluatorul extern fiind Colliers Valuation and Advisory. Valorile de piață sunt determinate în euro, iar în urma translatării valorilor în lei, veniturile din reevaluare conțin și diferențele de curs valutar aferente acestei translatări.

Standardele IFRS nu permit recunoașterea anumitor elemente de activ la valoarea de piață, cum ar fi: stocul de apartamente disponibile la vânzare, cât și cele în stadiu final de dezvoltare; reevaluarea activelor imobilizate, precum Wellness Club și Impact Office și reevaluarea terenurilor aflate în stocuri.



09

Litigii relevante



Litigii relevante

a) Litigiul inițiat de Fundația EcoCivica

Dosarul nr. 4122/3/2022 a fost înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în care Impact are calitate de Pârât, Reclamanți fiind 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 Aleea Teișani - Drumul Pădurea Neagră 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. Pe baza actelor menționate anterior, a patra faza de dezvoltare a proiectului Greenfield Băneasa a fost dezvoltată.
Instanța de judecată a soluționat, la data de 14.08.2024, excepțiile (mijloace de apărare într-un proces civil) invocate atât de către Societate, cât și de către alți pârâți din cauză.

Instanța de judecată a apreciat că cererile formulate de Fundația EcoCivica privind suspendarea și anularea Autorizațiilor de construire sunt prescrise și au fost respinse ca prescrise, iar cererile privind suspendarea Autorizațiilor de construire, formulate de ceilalți reclamanți, au fost respinse ca fiind lipsite de obiect. Avizul de Mediu 01/16.05.2019 rămâne valabil și produce efecte juridice depline.

Procesul a continuat, iar la data de 11.04.2025, instanța a dat cuvântul pe fondul cauzei. După dezbateri, instanța a rămas în pronunțare. Pronunțarea a fost amânată succesiv până la data de 06.08.2025.
La data de 6 august 2025, după mai multe termene de judecată, instanța a respins acțiunea ca neîntemeiată și a admis cererea de intervenție voluntară accesorie formulată de Asociația Lexcivica, în sprijinul poziției Societății.

Sentința instanței a fost atacată cu recurs. Până la data aprobării situațiilor financiare, nu a fost stabilit primul termen de judecată în recurs.
„Conducerea Societății apreciază că întregul proces de avizare și autorizare, atât al Planului Urbanistic Zonal, cât și al autorizațiilor de construire a căror anulare este solicitată, a fost realizat în mod legal, cu respectarea cerințelor impuse de autoritățile competente prin certificatele de urbanism emise. De asemenea, lucrările de edificare au fost executate în conformitate cu dispozițiile legale și condițiile stabilite prin autorizațiile de construire, aspect confirmat prin încheierea proceselor-verbale de recepție împreună cu autoritățile și entitățile implicate, inclusiv Primăria Sector 1. Clădirile au fost intabulate și au fost deja introduse în circuitul civil. În consecință, conducerea nu a considerat necesară constituirea unui provizion aferent acestui litigiu la data de 30 septembrie 2026".

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

La data de 19 ianuarie 2023, IMPACT a înregistrat pe rolul Tribunalului București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal – o acțiune împotriva Primăriei Municipiului București, Primăriei Sectorului 1 și Regiei Naționale a Pădurilor Romsilva, solicitând instanței să oblige aceste instituții să-și respecte obligațiile asumate prin hotărârile Consiliului General al Municipiului București, ale Consiliului Local al Sectorului 1, precum și cele asumate prin actul de acceptare a donației semnat cu IMPACT încă din anul 2018, și să deschidă definitiv accesul public între Aleea Privighetorilor și Drumul Pădurea Pustnicu.

Pe parcursul procesului, o parte dintre solicitările IMPACT au fost soluționate pe cale administrativă, prin adoptarea:
- HCGMB nr. 100/02.04.2024, care autorizează solicitarea către Guvern privind transferul, cu titlu gratuit, a două tronsoane de drum forestier (Vadul Moldovei) din administrarea Romsilva în domeniul public al Municipiului București, pentru un acces temporar de 5 ani;
- HCGMB nr. 130/29.04.2024, care aprobă scoaterea definitivă din fondul forestier a unui teren de 0,3009 ha. cu destinația de drum de interes local, pentru a asigura accesul, tot pentru o perioadă de 5 ani, între Aleea Teișani și Drumul Pădurea Pustnicu.

Cu toate acestea, anumite operațiuni administrative rămân de finalizat de către Primăria Municipiului București, Romsilva și Ministerul Mediului, motiv pentru care procesul continuă.
La termenul de judecată din data de 28 octombrie 2025, instanța a rămas în pronunțare, pe care a amânat-o succesiv până la data de 27 noiembrie 2025. La data de 27 noiembrie 2025, Tribunalul a respins, ca neîntemeiate, excepțiile invocate de pârâți cu privire la prescripția dreptului la acțiune și lipsa calității procesuale active a Impact, și cererea de chemare în judecată.
Societatea a promovat recurs împotriva Sentinței civile nr. 9513/2025 din data de 27.11.2025 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 1820/3/2023 („Sentința"), prin care solicităm admiterea recursului declarat împotriva Sentinței, casarea hotărârii recurate, rejudecarea cauzei și admiterea cererii de chemare în judecată. Nu s-a stabilit termen pentru recurs.

Litigii relevante

c) Litigiul privind terenurile Greenfield Copou, dosarul nr. 5350/99/2025

În data de 16 octombrie 2025, Greenfield Copou Residence S.R.L. (o societate în care Impact deține 99% participare la capitalul social, a înregistrat pe rolul Tribunalului Iași o acțiune în constatare, având numărul de dosar 5350/99/2025, formulată în contradictoriu cu două persoane fizice.
Prin această acțiune, Greenfield Copou Residence S.R.L. solicită instanței constatarea dreptului său de proprietate asupra terenurilor deținute în Municipiul Iași, zona Copou, în suprafață totală de 50.263 mp.
În opinia Conducerii, titlurile de proprietate având ca obiect Terenurile Greenfield Copou sunt valabile și legale, iar acțiunea în constatare are un caracter declarativ, fiind menită să înlăture orice stare de incertitudine juridică generată de notificările abuzive formulate de pârâtele din cauză, precum și de litigiile aflate în curs de soluționare între acestea și persoanele de la care Greenfield Copou Residence S.R.L. a achiziționat terenurile.
Societatea menționează că terenurile au fost achiziționate în perioada 2020–2021, cu respectarea tuturor formalităților de publicitate imobiliară, iar la momentul achiziției nu exista nicio notare privind litigii în desfășurare sau pretenții formulate de aceste două persoane.
Instanța a admis cererea de acordare a ajutorului public judiciar, sens în care a dispus reducerea taxei de timbru la valoarea de 158.545 lei și eșalonarea la plată în 10 rate lunare, 15.854,50 lei fiecare, scadente cel mai târziu la data de 15 a lunii.
La termenul din 18 iunie 2026 instanța a rămas în pronunțare. După amânări succesive, la data de 10 iulie 2026, instanța a pronunțat următoarea soluție: Admite în parte acțiunea civilă formulată de reclamanta GREENFIELD COPOU RESIDENCE SRL în contradictoriu cu pârâtele persoane fizice. Constată că reclamanta are calitatea de proprietar asupra terenurilor din loc. Iași cu o suprafață totală de 50.263 mp. Obligă pârâtele, în solidar, la plata către reclamantă a sumei de 95.127 lei cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând taxă judiciară de timbru (ratele 1-6).
Pârâtele au formulat apel. Nu s-a stabilit primul termen pentru judecarea apelului.
Din perspectiva validității titlului Greenfield Copou Residence, principiile ocrotirii bunei-credințe, necesității asigurării securității și stabilității circuitului civil sunt argumente suficiente pentru a contracara o eventuală acțiune în anulare a titlului Greenfield Copou Residence. Mai mult, regulile de carte funciară protejează expres subdobânditorul de bună-credință, care a dobândit un imobil în temeiul unui act juridic cu titlu oneros, reglementate de art. 901 Cod civil, referitor la dobândirea cu bună-credință a unui drept tabular.

La acest moment, nu există nicio cerere de chemare în judecată în care societatea Greenfield Copou Residence să aibă calitatea de pârât, titlurile de proprietate asupra terenurilor deținute de Greenfield Copou Residence nu sunt atacate și prin urmare conducerea Societății apreciază că nu există un impact asupra situațiilor financiare de la 30 septembrie 2026.

d)Litigiul inițiat de IMPACT referitor la proiectul rezidențial Lomb din Cluj-Napoca

Dosarul 239/1285/2026, aflat pe rolul Tribunalului Cluj, în care Impact are calitatea de reclamant, pârâți fiind: Municipiul Cluj- Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca
Prin acțiunea depusă Impact a solicitat:
1.Obligarea Pârâților la plata de despăgubiri constând în beneficiu nerealizat către Impact Developer & Contractor S.A. evaluate provizoriu la suma de 5.000.000 lei;
2.Obligarea Pârâților la plata dobânzii legale și a ratei de inflație aferente sumelor datorate cu titlu de despăgubiri, calculate de la data introducerii cererii de chemare în judecată și până la achitarea efectivă a sumei datorate, evaluate provizoriu la suma de 50.000 lei.

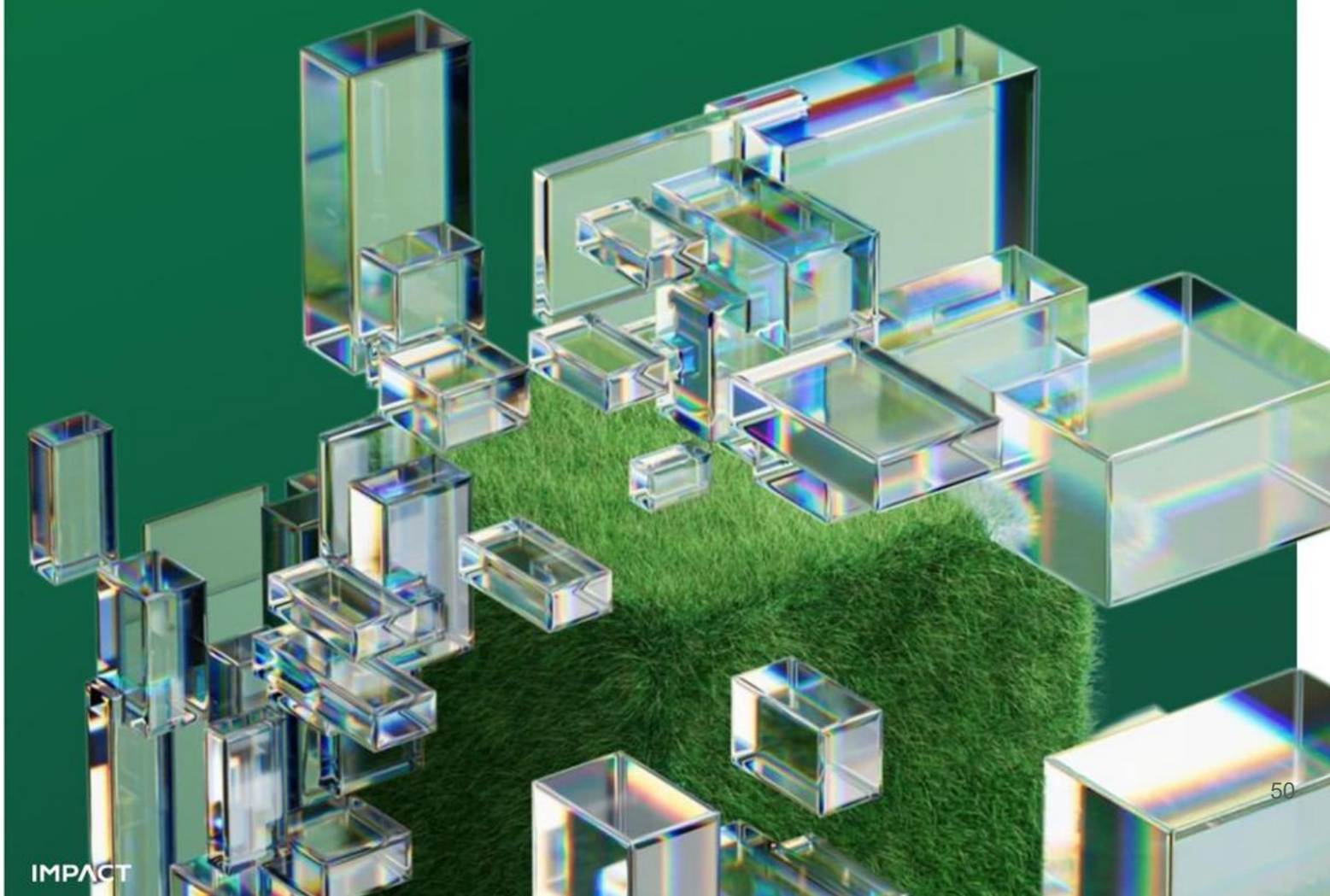
Cererea de chemare în judecată are ca obiect obligarea Pârâților la plata despăgubirilor reprezentând beneficiul nerealizat, suferit de Impact, având în vedere rezilierea din culpa exclusivă a Pârâților a Contractului-cadru nr. 55423/04.07.2007.

Prin Decizia nr. 1966/31.10.2024 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în Dosarul nr. 79/1285/2012 a fost menținută soluția pronunțată de Curtea de Apel Cluj-Napoca prin Decizia nr. 198/23.04.2024 prin care, s-a dispus:
- rezilierea Contractului-cadru nr. 55423/04.07.2007, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și societatea Impact Developer & Contractor S.A., în temeiul art. 1020–1021 C.civ. 1864;
- obligarea Pârâților la plata către Reclamanta (Clearline) a sumei de 4.597.447,38 lei cu titlu de despăgubiri reprezentând prejudiciu efectiv suferit, precum și a dobânzii legale aferente în cuantum de 5.454.461,52 lei, calculată pentru perioada 01.09.2010–13.09.2022, precum și în continuare până la achitarea integrală a debitului principal, în temeiul art. 1082 și art. 1086 C.civ. 1864, coroborate cu dispozițiile OG nr. 9/2000 și OG nr. 13/2011.

Componenta despăgubirilor reprezentând beneficiul nerealizat cuvenit Impact este estimată provizoriu la suma de 5.050.000 lei și constă în principal în dividendele pe care acționarul IMPACT ar fi putut să le obțină în perioada de vânzare a proiectului imobiliar, astfel actualizate utilizând o rată adecvată de rentabilitate/ fructificare a capitalului nu a făcut obiectul analizei instanțelor de judecată în cadrul Dosarului nr. 79/1285/2012.
Nu s-a stabilit primul termen de judecată.

10

Indicatori economico-finanziari



Indicatori economico-financiari

Impact - Individual

Indicatorul lichidității curente	mii euro	
Active curente	69.656	=2,99
Datorii curente	23.267	
Indicatorul gradului de îndatorare	mii euro	
Capital împrumutat x 100	39.705	=19,3%
Capital propriu	205.815	
Grad de îndatorare la valoare de piață	mii euro	
Capital împrumutat x 100	39.705	=15,7%
Activ net la valoare de piață	252.875	
Viteza de rotație a debitelor - clienți	mii euro	
Sold mediu clienți*270	1.332.225	=154,69
Cifra de afaceri	8.612	
Viteza de rotație a activelor imobilizate	mii euro	
Cifra de afaceri	8.612	=0,04
Active imobilizate	197.459	

Impact - Consolidat

Indicatorul lichidității curente	mii euro	
Active curente	102.784	=3,04
Datorii curente	33.851	
Indicatorul gradului de îndatorare	mii euro	
Capital împrumutat x 100	43.536	=22,1%
Capital propriu	196.815	
Grad de îndatorare la valoare de piață	mii euro	
Capital împrumutat x 100	43.536	=16,5%
Activ net la valoare de piață	263.272	
Viteza de rotație a debitelor - clienți	mii euro	
Sold mediu clienți*270	1.835.115	=56,48
Cifra de afaceri	32.493	
Viteza de rotație a activelor imobilizate	mii euro	
Cifra de afaceri	32.493	=0,20
Active imobilizate	165.922	

Concluzii

Cel mai semnificativ eveniment pentru Grup în 9L 2026 a fost lansarea proiectului Aria Verdi, Proiectat conform standardelor BREEAM Excellent și nZEB, ansamblul include 865 de apartamente ce vor fi dezvoltate în două faze. Construcția primei faze a ARIA Verdi a început în iunie 2026, cu termen de finalizare în 2030. Proiectul are o valoare brută de dezvoltare de 501 milioane euro.

În 2026 estimăm finalizarea Fazei 5 din cadrul proiectului Greenfield Teilor cu un număr de 250 de apartamente.

Estimăm faptul că stocul de apartamente finalizate din cadrul proiectelor Greenfield și Boreal Plus vor asigura cashflow-ul necesar pentru finanțarea noilor proiecte de dezvoltare, impulsionarea vânzărilor fiind estimată odată cu realizarea noului drum de acces și adoptarea unei noi strategii de PR și marketing.

Rezultatele financiare în 9L 2026 sunt influențate de încetinirea tranzacțiilor pe segmentul rezidențial, determinată în principal de măsurile fiscale recente, precum și de mediul economic incert, influențat de instabilitatea politică și de presiunile inflaționiste persistente.

Cu toate acestea, în primele nouă luni ale anului 2026, portofoliul de pre-vânzări a crescut de aproape 13 ori, la 23,3 mil. euro (31.12.2025: 1,8 mil. euro), creștere susținută în principal de lansarea proiectului ARIA Verdi. Septembrie a fost luna cu cele mai multe rezervări din 2026, cu 22 de apartamente în GREENFIELD Băneasa, iar evoluția pozitivă a continuat în octombrie. La acest rezultat a contribuit și noua strategie de marketing și vânzări.

În 9L 2026 companiile afiliate au generat dividende de 2,4 mil euro.

În T3 2026 s-au vândut 14 apartamente în GREENFIELD Băneasa; la 30.09.2026, pre-vânzările totalizau 97 de unități (23,3 mil euro).

În luna mai 2026, IMPACT a depus documentația pentru autorizația de construire a unui nou drum de acces în GREENFIELD Băneasa. Realizarea noului drum de acces precum și noua magistrală de metrou ce face legătura cu aeroportul Otopeni va duce la accelerarea vânzărilor și la o creștere a prețului de vânzare al apartamentelor. Finalizarea construcției este estimată până la 31 decembrie 2026.



Plan de acțiune cu focusul principal pe următoarele obiective

- Integrarea tuturor Proiectelor într-o nouă platformă IT care să permită promovarea facilă a acestora către cumpărători sau investitori
- Crearea de noi canale de marketing și de vânzare în baza unei strategii integrate
- Accelerarea proceselor interne în vederea pregătirii pentru vânzare către investitori a unor pachete de active care generează venituri fixe cu un randament ridicat
- Atragerea de investitori cu participații minoritare în SPV-urile care dezvoltă anumite Proiecte
- Optimizarea / reproiectarea unor Proiecte din pipeline pentru a crește eficiența și rentabilitatea Proiectelor și scurtarea timpilor de execuție
- Participarea la conferințe organizate de industria de profil sau de Bursa de Valori pentru a crește vizibilitatea Proiectelor și a Companiei în rândul investitorilor
- Un management al riscului cât mai strict pentru contracararea volatilităților și incertitudinilor din piață, a efectelor inflaționiste

Declarația conducerii 12



Subsemnații

George Toma Mucibabici
în calitate de
Președinte al Consiliului de Administrație, al Impact Developer & Contractor S.A.
(în continuare „Societatea")

Dan Sebastian Câmpeanu
în calitate de
Director General al Impact Developer & Contractor S.A.
(în continuare „Societatea")

Claudiu Bistriceanu
în calitate de
Director Financiar al Impact Developer & Contractor S.A.
(în continuare „Societatea")

având în vedere art. 63 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și art. 223 din Regulamentul ASF nr.5/2018 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare,

Prin prezenta declarăm că, după cunoștințele noastre, situațiile financiar-contabile interimare (individuale și consolidate) la 30 septembrie 2026 întocmite în conformitate cu standardele contabile aplicabile oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere ale Societății și respectiv ale subsidiarelor sale incluse în procesul de consolidare a situațiilor financiare, și Rapoartele Consiliului de Administrație (asupra situațiilor financiare consolidate întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 cu modificările și clarificările ulterioare) cuprind o analiză corectă a dezvoltării și performanțelor Societății și respectiv ale subsidiarelor sale incluse în procesul de consolidare a situațiilor financiare, precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini specifice activității desfășurate.

Președinte al Consiliului de Administrație
George Toma Mucibabici

Director General
Dan Sebastian Câmpeanu

Director Financiar
Claudiu Bistriceanu

www.impactsa.com



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 2026

ÎNTOCMITE ÎN CONFORMITATE CU STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ ADOPTATE DE CĂTRE UNIUNEA EUROPEANĂ

CONȚINUT: **PAGINA:**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ŞI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE	8 – 34

	Nota	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	**6**	89.660	90.181
Imobilizări necorporale		898	760
Fond comercial		3.543	3.543
Active aferente dreptului de utilizare		1.003	586
Investiții imobiliare	**7**	581.115	558.649
Proiecte viitoare	**8**	199.599	305.017
Total active imobilizate		**875.818**	**958.736**
Active circulante			
Stocuri	**9**	465.186	317.573
Creanțe comerciale și alte creanțe	**10**	46.319	25.434
Plăți în avans și alte active circulante		3.984	4.230
Numerar și echivalente de numerar	**11**	27.058	40.402
Total active circulante		**542.547**	**387.639**
Total active		**1.418.365**	**1.346.375**
CAPITALURI PROPRII ŞI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	**12**	598.699	598.699
Prime de capital		45.558	45.622
Alte rezerve		55.671	55.671
Acțiuni proprii		(528)	(433)
Rezultatul reportat		331.606	338.300
Capitaluri proprii atribuibile Societății mamă		**1.031.006**	**1.037.859**
Interese care nu controlează		7.883	8.019
Total capitaluri proprii		**1.038.889**	**1.045.878**
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	**13**	123.105	106.147
Datorii comerciale și alte datorii	**14**	8.379	6.742
Datorii privind impozitul amânat		69.310	65.095
Total datorii pe termen lung		**200.794**	**177.984**

	Nota	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Datorii curente			
Împrumuturi	**13**	106.700	69.674
Datorii comerciale și alte datorii	**14**	26.197	20.900
Datorii privind impozitul pe profit		27.757	25.884
Datorii aferente contractelor cu clienții		17.907	5.929
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli		121	126
Total datorii curente		**178.682**	**122.513**
Total datorii		**379.476**	**300.497**
Total capitaluri proprii și datorii		**1.418.365**	**1.346.375**

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 23 noiembrie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

George-Toma Mucibabici	**Dan Sebastian Câmpeanu**	**Claudiu Bistriceanu**
Președinte CA	Director general	Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ŞI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU PERIOADA DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 2026
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

	Nota	Perioadă de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2026	30 septembrie 2025
Venituri	**15**	168.342	280.666
Costul vânzărilor	**15**	(133.905)	(209.508)
Profit brut		**34.437**	**71.158**
Cheltuieli generale și administrative	**16**	(31.654)	(31.688)
Cheltuieli de marketing		(5.000)	(3.147)
Alte venituri din exploatare		4.302	25.556
Alte cheltuieli de exploatare		(2.910)	(6.048)
Câștiguri din reevaluarea investițiilor imobiliare		21.635	29.140
Profit din exploatare		**20.810**	**84.971**
Venituri financiare	**17**	2.275	1.743
Cheltuieli financiare	**17**	(16.822)	(19.863)
Rezultatul financiar net (pierdere)		**(14.547)**	**(18.120)**
Profit înainte de impozitare		**6.263**	**66.851**
Cheltuiala / (venitul) cu impozitul pe profit		(5.222)	(9.550)
Profit net		**1.041**	**57.301**
- Interese care nu controlează		993	2.756
- Societatea mamă		48	54.545
Rezultatul pe acțiune de baza (EPS)		**0,0004**	**0,4613**
Rezultatul pe acțiune diluat		**0,0004**	**0,4613**
Alte elemente ale rezultatului global		-	-
Total elemente ale rezultatului global		**1.041**	**57.301**
Elemente ale rezultatului global, atribuibile către:			
Interese care nu controlează		993	2.756
Societatea mamă		48	54.545

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 23 noiembrie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

George-Toma Mucibabici	**Dan Sebastian Câmpeanu**	**Claudiu Bistriceanu**
Președinte CA	Director general	Director financiar

	Nota	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii ale companiei mama	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2026		**598.699**	**45.622**	**55.671**	**(433)**	**338.300**	**1.037.859**	**8.019**	**1.045.878**
Alte elemente ale rezultatului global									
Profit net		-	-	-	-	48	48	993	1.041
Total alte elemente ale rezultatului global		**-**	**-**	**-**	**-**	**48**	**48**	**993**	**1.041**
Acțiuni proprii		-	-	-	(159)	-	(159)	-	(159)
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende acordate acționarilor		-	-	-	-	-	-	(1.129)	(1.129)
Constituirea rezervelor legale		-	-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalului social		-	(64)	-	64	(6.742)	(6.742)	-	(6.742)
Total modificări ale participațiilor deținute		**-**	**(64)**	**-**	**(95)**	**(6.742)**	**(6.901)**	**(1.129)**	**(8.030)**
Sold la 30 septembrie 2026		**598.699**	**45.558**	**55.671**	**(528)**	**331.606**	**1.031.006**	**7.883**	**1.038.889**

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 23 noiembrie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

George-Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

	Nota	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultatul reportat	Total capitaluri proprii ale companiei mama	Interese care nu controlează	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2025		**598.699**	**41.379**	**47.214**	**-**	**269.760**	**957.052**	**7.984**	**965.036**
Alte elemente ale rezultatului global									
Profit net		-	-	-	-	54.545	54.545	2.756	57.301
Total alte elemente ale rezultatului global		**-**	**-**	**-**	**-**	**54.545**	**54.545**	**2.756**	**57.301**
Dividende acordate acționarilor		-	-	-	-	-	-	(1.014)	(1.014)
Acțiuni proprii		-	4.606	-	(796)	(4.606)	(796)	-	(796)
Alte modificări ale capitalului social		-	-	4.445	-	2.668	7.113	-	7.113
Total modificări ale participațiilor deținute		**-**	**4.606**	**4.445**	**(796)**	**(1.938)**	**6.317**	**(1.014)**	**5.303**
Sold la 30 septembrie 2025		**598.699**	**45.985**	**51.659**	**(796)**	**322.367**	**1.017.914**	**9.726**	**1.027.640**

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 23 noiembrie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

George-Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

	Note	Perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2026	30 septembrie 2025
Profit net		**1.041**	**57.301**
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		**(2.231)**	**(11.887)**
Câștigul din reevaluarea investițiilor imobiliare		(21.635)	(29.140)
Reluarea pierderii din depreciere pentru imobilizări corporale		(124)	-
Amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale	**6**	3.612	3.983
Deprecierea stocurilor (reluarea pierderii)		(2.367)	(4.867)
Deprecierea creanțelor		(1.503)	1.005
Venituri financiare	**17**	(2.275)	(1.743)
Cheltuieli financiare	**17**	16.822	19.863
Câștig non-cash din compensări neprimite		-	-
Cheltuiala/(venitul) cu impozitul pe profit		5.239	(988)
Ajustări ale fondului de rulment		**(45.580)**	**98.481**
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale si altor creanțe	**10**	(27.148)	15.362
Scăderea plăților in avans		246	1.049
Scăderea stocurilor	**9**	(39.836)	95.416
(Scădere)/creștere a datoriilor comerciale, a altor datorii și a datoriilor contractuale	**14**	21.163	(13.346)
(Scăderea)/creșterea provizioanelor		(5)	-
Fluxuri nete de trezorerie din activitățile de exploatare		**(46.770)**	**143.895**
Activități de investiții			
Achiziție de imobilizări corporale	**6**	(3.649)	(3.675)
Cheltuieli de capital pentru investiții imobiliare finalizate		-	(915)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare		(823)	(7.836)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale		127	347
Fluxuri nete de trezorerie din activități de investiții		**(4.345)**	**(12.079)**
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	**13**	80.655	70.600
Rambursarea principalului împrumuturilor	**13**	(33.058)	(202.672)
Dividende plătite		(1.129)	(1.014)
Achiziție de acțiuni proprii		(159)	-
Dobândă plătită	**13**	(8.538)	(10.949)
Fluxuri nete de trezorerie din activități de finanțare		**37.771**	**(144.035)**
Creștere netă / (scădere) a numerarului și a echivalentelor de numerar		**(13.344)**	**(12.220)**
Sold inițial Numerar și echivalente de numerar	**11**	**40.402**	**71.974**
Sold final Numerar și echivalente de numerar	**11**	**27.058**	**59.754**

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 23 noiembrie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

George Toma Mucibabici	**Dan Sebastian Câmpeanu**	**Claudiu Bistriceanu**
Președinte CA	Director general	Director financiar

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Impact Developer & Contractor SA („Societatea" sau „Societatea mamă") este o societate cu sediul în România având ca obiect de activitate dezvoltarea și vânzarea de imobile și construcțiile imobiliare. Societatea are cod fiscal 1553483 si este înregistrata la Registrul Comerțului sub nr. J2018007228408. Sediul social al Societății este in București, Sector 1, Șoseaua Pădurea Mogoșoaia 31-41.

Structura acționariatului la 30 septembrie 2026 si 31 decembrie 2025 este prezentată în Nota 12.

Situațiile financiare consolidate ale Grupului la 30 septembrie 2026 cuprind Societatea și filialele sale (denumite împreuna cu Societatea "Grupul") după cum urmează:

	Tara de înregistrare	Natura activității	% controlat de Grup la 30 septembrie 2026	% controlat de Grup la 31 decembrie 2025
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzioo Management SRL	România	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance & Sales SRL	România	Intermediere financiară	100%	100%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Aria Verdi Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
RCTI Company SRL	România	Lucrări de construcții	51,01%	51,01%
Impact Alliance Architecture SRL	Romania	Servicii arhitectura	51%	51%
Impact Alliance Moldova SRL	Romania	Lucrări de construcții	51%	51%
Asociația "Impact pentru viitor"	Romania	Organizație non-profit	100%	100%

Societatea este una dintre primele societăți active în domeniul dezvoltării imobiliare în România, fiind constituită în anul 1991 prin subscripție publică. În anul 1995, Societatea a lansat conceptul de ansamblu rezidențial pe piața românească. Începând din anul 1996, Societatea este cotată la Bursa de Valori București (BVB).

În 2026, activitatea Grupului a constat în principal din dezvoltarea proiectelor rezidențiale din Greenfield Băneasa, și vânzarea proiectelor rezidențiale din Greenfield Băneasa, Luxuria Residence din București și Boreal Plus din Constanța.

În februarie 2026, Grupul a lansat proiectul Aria Verdi. ARIA Verdi va include peste 5.000 de metri pătrați de spații comerciale și peste 2.400 de metri pătrați dedicați sportului și activităților de recreere, un parc interior, precum și acoperișuri verzi cu grădini tematice. ARIA Verdi cuprinde 865 de apartamente de lux, proiectate conform standardelor BREEAM Excellent și nZEB, care vor fi construite în două faze de dezvoltare. Construcția primei faze a proiectului ARIA Verdi a început în iunie 2026, iar finalizarea este estimată pentru anul 2030.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

Situațiile financiare consolidate interimare simplificate sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile raportării interimare, astfel cum au fost adoptate de Uniunea Europeană („IFRS"). Situațiile financiare consolidate interimare simplificate la data de 30 septembrie 2026 nu sunt auditate.

Situațiile financiare au fost întocmite pe baza continuității activității și pe baza costului istoric, cu excepția investițiilor imobiliare, care sunt prezentate la valoarea justă, așa cum este explicat în politicile contabile de mai jos.

Pentru întocmirea situațiilor financiare consolidate, conducerea a luat în considerare implicațiile schimbărilor climatice și a încorporat astfel de riscuri în ipotezele utilizate pentru determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare.

Conducerea este conștientă de potențialele riscuri legate de schimbările climatice asupra operațiunile sale, precum și ale partenerilor săi, și monitorizează și evaluează în mod regulat impactul acestor riscuri pentru a adopta măsuri adecvate, dacă este cazul. Pentru mai multe detalii cu privire la aspectele legate de schimbările climatice care afectează activitățile Grupului, vă rugăm să consultați Raportul anual de sustenabilitate publicat pe site-ul Societății. Acest raport nu face parte din situațiile financiare sau din raportului anual.

(a) Bazele consolidării

Situațiile financiare consolidate includ situațiile financiare ale societății și ale entităților controlate de Societate (filialele acesteia) la data raportării (30 septembrie 2026). Grupul controlează o entitate atunci când sunt îndeplinite următoarele condiții:

a) Autoritatea asupra entității în care s-a investit: Grupul are drepturi existente care îi conferă capacitatea curentă de a coordona activitățile relevante ale entității în care s-a investit

b) Expunerea sau drepturile asupra rentabilității variabile: Grupul trebuie să aibă capacitatea de a obține rentabilitate din implicarea sa in entitatea în care s-a investit

c) Capacitatea de a utiliza autoritatea pentru a influența rentabilitatea: Grupul trebuie să aibă capacitatea practică de a-și utiliza autoritatea pentru a influența rentabilitatea.

Grupul reevaluează măsura in care controlează sau nu o entitate în care s-a investit în cazul în care datele și circumstanțele indică faptul că există modificări ale unuia sau mai multora dintre cele trei elemente ale controlului enumerate mai sus.

Consolidarea unei filiale începe atunci când Societatea obține controlul asupra filialei și încetează atunci când Societatea pierde controlul asupra filialei. În mod specific, rezultatele filialelor achiziționate sau cedate în cursul anului sunt incluse în contul de profit sau pierdere de la data la care Societatea dobândește controlul până la data la care Societatea încetează să controleze filiala. Profitul sau pierderea și fiecare componentă a altor elemente ale rezultatului global sunt atribuite deținătorilor de ai acționarilor Societății mamă si intereselor care nu controlează, chiar daca prin aceasta determina un sold negativ intereselor care nu controlează.

Atunci când este necesar, se fac ajustări în situațiile financiare ale filialelor pentru a aduce politicile contabile aplicate în acord cu politicile contabile ale Grupului. Toate activele și datoriile, capitalurile proprii, veniturile, cheltuielile și fluxurile de numerar aferente tranzacțiilor între membrii Grupului sunt eliminate la consolidare.

(b) Principiul continuității activității

Situațiile financiare consolidate au fost întocmite in baza principiului continuității activității, deoarece conducerea considera că Grupul are resurse adecvate pentru a-și continua activitatea în viitorul previzibil.

Perturbările semnificative de pe piețele globale cauzate de războiul din Ucraina și Iran și contextul economic inflaționist actual au avut un efect larg asupra entităților care activează într-o mare varietate de industrii, creând o volatilitate larg răspândită și perturbări ale lanțurilor de aprovizionare. Grupul a pregătit previziuni bazate pe activitatea din perioada următoare, considerând contractele de pre-vânzare existente, evoluțiile anticipate ale proiectelor de imobiliare, precum si ieșirile viitoare de numerar contractuale și estimate și contractuale.

Grupul își continuă extinderea activității de dezvoltare în 2026, prin finalizarea Fazei 5 a proiectului Greenfield Băneasa – Teilor, demararea dezvoltării Aria Verdi, viitoarele dezvoltări Greenfield Copou – Faza 1 și Boreal Plus – Faza 2, precum și prin avansarea activităților de autorizare pentru proiectele de dezvoltare viitoare (Greenfield Băneasa UTR4).

Având în vedere aceste previziuni, directorii rămân de părere că aranjamentele de finanțare și structura de capital ale Grupului asigura atât facilitățile necesare de finanțare, cât și îndeplinirea indicatorilor financiari pentru a permite Grupului să-și desfășoare activitatea pentru cel puțin următoarele 12 luni. În consecință, situațiile financiare au fost întocmite pe baza principiului continuității activității.

3. MONEDA FUNCȚIONALĂ SI MONEDA DE PREZENTARE

Situațiile financiare consolidate sunt prezentate în lei românești („lei”, „RON”), aceasta fiind și moneda funcțională a Grupului. Toate informațiile financiare sunt prezentate în mii lei, dacă nu este indicat altfel.

4. RAȚIONAMENTE CONTABILE RELEVANTE ȘI SURSE CHEIE PENTRU INCERTITUDINEA DE ESTIMARE

În aplicarea politicilor contabile ale Grupului, care sunt descrise situațiile financiare anuale consolidate ale Grupului la 31 decembrie 2025, administratorilor li se cere să emită raționamente (altele decât cele care implică estimări) care au un impact semnificativ asupra sumelor recunoscute și să facă estimări și ipoteze cu privire la valorile contabile ale active și datorii care nu sunt ușor evidente din alte surse. Estimările și ipotezele asociate se bazează pe experiența istorică și pe alți factori relevanți.

Rezultatele reale pot diferi de aceste estimări. Estimările și ipotezele subiacente sunt revizuite în mod continuu. Revizuirile estimărilor contabile sunt recunoscute în perioada în care estimarea este revizuită dacă revizuirea afectează numai acea perioadă, sau în perioada revizuirii și perioadele viitoare dacă revizuirea afectează atât perioadele curente, cât și perioadele viitoare.

(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare

Grupul a obținut un raport emis de Colliers Valuation and Advisory S.R.L. („Colliers”) la 30 iunie 2026 care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare ale Grupului și proprietățile dezvoltate pentru vânzare în starea lor actuală. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, care deține calificarea profesională relevantă recunoscută și experiență recentă în ceea ce privește amplasările și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai bună utilizare a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

Pe piața din România, valorile efective ale tranzacțiilor imobiliare nu sunt publice și nu există un volum mare de tranzacții pe loturi mari de teren. Prin urmare, metoda comparării vânzărilor are limitări inerente, fiind nevoie de un nivel semnificativ de judecată pentru a fi aplicată.

Activele imobilizate sunt evaluate în principal utilizând abordarea comparației vânzărilor. Ipotezele principale care stau la baza valorii de piață a grupurilor de active imobilizate sunt:

- selectarea terenurilor comparabile cu scopul de a determina „prețul ofertat" considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ

- valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul ofertat pentru a reflecta prețurile tranzacțiilor și diferențele în ceea ce privește amplasarea și starea inclusiv stadiul disputelor legale descrise in Nota 18 Contingențe.

Evaluarea este foarte sensibilă la aceste variabile, iar ajustările acestor intrări ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate.

(ii) Transferul de active la investiții imobiliare cât și de la investiții imobiliare

IAS 40 (investiții imobiliare) prevede că transferurile de la și către investiții imobiliare să fie evidențiate printr-o schimbare a utilizării. Condițiile care indică o modificare a utilizării sunt judecate, iar tratamentul poate avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare, deoarece investițiile imobiliare sunt înregistrate la valoarea justă și stocurile sunt înregistrate la cost.

- Pentru terenurile Ghencea conducerea a evaluat criteriile de recunoaștere și clasificare conform IAS40 și a concluzionat că terenurile respective ar trebui să rămână clasificate drept investiții imobiliare până la luarea unei decizii de modificare a utilizării. În prezent, există diverse inițiative întreprinse pentru a spori valoarea acelor active (incluzând concept de proiect și autorizații de construire, supuse incertitudinii politice), dar la 30 septembrie 2026 și până la data aprobării prezentelor situații financiare nu a fost luată nicio decizie fermă și oficială de către Societate cu privire la utilizarea efectivă a acelor terenuri; în consecință, aceste active sunt clasificate drept investiții imobiliare la 30 septembrie 2026 (la fel la 31 decembrie 2025) și au continuat să fie înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.

- Pentru o parte din terenul Greenfield constând în terenuri vacante, Managementul a evaluat criteriile de recunoaștere și clasificare conform IAS40 și a concluzionat că terenurile respective ar trebui să rămână clasificate drept investiții imobiliare până la o decizie de modificare a utilizării. Conducerea nu a planificat nicio dezvoltare potențială în următorii 3-4 ani de la data bilanțului și există mai multe scenarii disponibile. Ca atare, având în vedere că există încă o utilizare nedeterminată și că Societatea continuă să dețină terenurile respective pentru aprecierea viitoare, în conformitate cu prevederile IAS40 acestea continuă să fie contabilizate la valoarea justă în cadrul investițiilor imobiliare.

- Compania a încheiat contracte de închiriere pentru anumite apartamente. Conducerea a evaluat criteriile de clasificare în conformitate cu IAS40 și IAS2 și a concluzionat că acele apartamente ar trebui să fie în continuare clasificate ca stocuri, având în vedere că unitățile sunt disponibile pentru vânzare, iar activitatea de închiriere se desfășoară pentru a optimiza fluxurile de numerar pe termen scurt.

Dacă s-ar fi aplicat raționamente diferite în determinarea scopului de utilizare, situațiile financiare ar fi putut fi semnificativ diferite ca urmare a abordării de metode diferite de evaluare a stocurilor și a investițiilor imobiliare.

(iii) Aspecte juridice

Conducerea Grupului analizează periodic situația tuturor litigiilor aflate în derulare și, după consultarea consilierilor juridici si a Consiliului de administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor în situațiile financiare. Aspectele juridice cheie sunt prezentate la Nota 18.

(iv) Alocarea costurilor

Pentru a determina profitul pe care Grupul ar trebui să-l recunoască din evoluțiile sale într-o anumită perioadă, Grupul trebuie să aloce costurile de dezvoltare la nivelul întregului site între unitățile vândute în anul curent și care urmează să fie vândute în anii următori. Practica industriei variază în ceea ce privește metodele utilizate și în efectuarea acestor evaluări există un grad de incertitudine inerentă. Proiectele viitoare cărora le sunt alocate costuri sunt doar cele a căror dezvoltare este sigură – adică terenul este deja inclus în inventar. Dacă există o schimbare în planurile de dezvoltare viitoare față de cele anticipate în prezent, atunci rezultatul ar fi fluctuații în recunoașterea costurilor și profitului pe diferite faze ale proiectului.

(v) Ciclul de exploatare

Ciclul de exploatare al Grupului este determinat pe baza naturii activităților sale de afaceri. Conducerea a exercitat un raționament semnificativ în definirea ciclului de exploatare, care are un impact asupra clasificării activelor ca fiind circulante sau imobilizate.

Raționament: Ciclul de exploatare este considerat a fi perioada dintre achiziția activelor pentru prelucrare și realizarea lor în numerar sau echivalente de numerar. Pentru Grup, această perioadă este estimată la 4 ani.

Incertitudinea estimării: Determinarea ciclului de exploatare implică ipoteze cu privire la durata proceselor de producție, ratele de rotație a stocurilor și momentul încasării creanțelor. Modificările acestor ipoteze ar putea afecta în mod semnificativ clasificarea activelor.

Impact: Dacă ciclul de exploatare ar fi reevaluat pentru a fi mai lung/mai scurt de 4 ani, anumite active ar fi reclasificate drept circulante/imobilizate, ceea ce ar putea afecta ratele de lichiditate și alte valori financiare.

5. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

A) Standarde și interpretări noi sau modificate care sunt aplicabile pentru perioadele anuale care încep după 1 ianuarie 2026

• Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 *Amendamente la Clasificarea și Evaluarea Instrumentelor Financiare:*

Decontarea datoriilor prin sisteme de plăți electronice.

A existat o diversitate în practică în ceea ce privește momentul recunoașterii și derecunoașterii activelor financiare și a datoriilor financiare, în special atunci când acestea sunt decontate folosind sistemul de plăți electronice. Amendamentele la IFRS 9 clarifică momentul în care un activ financiar sau o datorie financiară este recunoscută și derecunoscută. Conform modificărilor, o companie își derecunoaște, în general, datoriile comerciale la data decontării. În mod normal, aceasta este data la care plata este finalizată.

Modificările prevăd, de asemenea, o excepție opțională, care permite companiei să-și derecunoască plățile comerciale mai devreme decât data decontării, eventual la data la care plata este inițiată și nu poate fi anulată. Excepția este disponibilă atunci când compania utilizează un sistem de plată electronică care îndeplinește toate criteriile următoarele:

- nicio capacitate practică de a retrage, opri sau anula instrucțiunea de plată;
- lipsa capacității practice de a accesa numerarul care urmează să fie utilizat pentru decontare ca urmare a instrucțiunii de plată; şi
- riscul de decontare asociat sistemului de plată electronică este nesemnificativ.

Companiile pot alege să aplice excepția pentru plățile electronice, sistem cu sistem.

Clasificarea activelor financiare cu caracteristici legate de ESG

Conform IFRS 9, nu era clar dacă fluxurile de numerar contractuale ale unor active financiare cu caracteristici legate de ESG reprezentau SPPI, care este o condiție pentru evaluarea la cost amortizat. Acest lucru ar fi putut duce la evaluarea activelor financiare cu caracteristici legate de ESG la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere.

Amendamentele introduc un test SPPI suplimentar pentru activele financiare cu caracteristici contingente care nu sunt legate direct de o modificare a riscurilor sau costurilor de bază ale creditării – de ex. unde fluxurile de numerar se modifică în funcție de măsura în care împrumutatul îndeplinește un obiectiv ESG specificat în contractul de împrumut.

Conform modificărilor, anumite active financiare, inclusiv cele cu caracteristici legate de ESG, ar putea îndeplini acum criteriul SPPI, cu condiția ca fluxurile lor de numerar să nu fie semnificativ diferite de un activ financiar identic fără o astfel de caracteristică.

Amendamentele includ, de asemenea, informații suplimentare pentru toate activele și datoriile financiare care au anumite caracteristici contingente care:

- nu au legătură directă cu o modificare a riscurilor sau costurilor de bază ale creditării; şi
- nu sunt evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere.

Instrumente legate contractual (CLI) și caracteristici fără recurs

Amendamentele clarifică caracteristicile cheie ale CLI și modul în care acestea diferă de activele financiare cu caracteristici fără recurs. Amendamentele includ, de asemenea, factori pe care o companie trebuie să-i ia în considerare atunci când evaluează fluxurile de numerar care stau la baza unui activ financiar cu caracteristici fără recurs (testul „look through").

Prezentări privind investițiile în instrumente de capitaluri proprii

Amendamentele necesită prezentări suplimentare pentru investițiile în instrumente de capitaluri proprii care sunt măsurate la valoarea justă, cu câștigurile sau pierderile prezentate în alte elemente ale rezultatului global (FVOCI).

Managementul a evaluat că amendamentele nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

• Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 Contracte care fac referire la energia electrică dependentă de natură

Amendamentele permit ca contractele de energie electrică dependentă de natură, care sunt uneori denumite contracte de achiziție de energie din surse regenerabile (PPA), să fie reflectate mai bine în situațiile financiare. Amendamentele:

- Clarificarea aplicării scutirii pentru utilizare proprie la aceste contracte.

- Modificarea cerințelor contabilității de acoperire împotriva riscurilor pentru a permite ca contractele de energie electrică din surse regenerabile de energie dependente de natură să fie utilizate ca instrument de acoperire, dacă sunt îndeplinite anumite condiții.

Introduc cerințe suplimentare de prezentare pentru a permite investitorilor să înțeleagă impactul acestor contracte asupra performanței financiare a unei companii și a fluxului de numerar viitor.
Managementul a evaluat că amendamentele nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

• Îmbunătățiri anuale ale standardelor IFRS – Volumul 11

În acest volum de îmbunătățiri, IASB aduce modificări minore la IFRS 9 Instrumente financiare și la alte patru standarde contabile. Modificările la IFRS 9 se referă la:

- un conflict între IFRS 9 și IFRS 15 Venituri din contracte cu clienții cu privire la evaluarea inițială a creanțelor comerciale; şi
- cum un locatar contabilizează derecunoașterea unei datorii de leasing în conformitate cu punctul 23 din IFRS 9.

Modificările la IFRS 9 impun companiilor să evalueze inițial o creanță comercială fără o componentă de finanțare semnificativă la valoarea determinată prin aplicarea IFRS 15. Ele clarifică, de asemenea, că atunci când datoriile de leasing sunt derecunoscute conform IFRS 9, diferența dintre valoarea contabilă și contraprestația plătită este recunoscută în profit sau pierdere.
Managementul a evaluat că amendamentele nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

B) Standardele/amendamentele care nu au intrat încă în vigoare, dar care au fost adoptate de Uniunea Europeană

• IFRS 18 Prezentarea situațiilor financiare

IFRS 18 înlocuiește IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare. Modificările majore ale cerințelor sunt rezumate mai jos.

O situație mai structurată a profitului sau pierderii

IFRS 18 introduce subtotaluri definite recent „profit din exploatare” și „profit sau pierdere înainte de finanțare și impozit pe profit” și o cerință ca toate veniturile și cheltuielile să fie alocate între trei noi categorii distincte, bazate pe principalele activități comerciale ale unei companii: exploatare, investiții și finanțare.

Conform IFRS 18, companiile nu mai au voie să prezinte cheltuielile de exploatare doar în note. O companie prezintă cheltuielile de funcționare într-un mod care oferă „cel mai util rezumat structurat” al cheltuielilor sale prin:

- natură;
- funcție; sau
- folosind o prezentare mixtă.

Dacă orice cheltuieli de exploatare sunt prezentate pe funcție, atunci se aplică noi prezentări.

MPM – Prezentate și supuse auditului

IFRS 18 cere, de asemenea, ca unele măsuri „non-GAAP" să fie raportate în situațiile financiare. Acesta introduce o definiție restrânsă pentru Măsurile de performanță a managementului („MPM"), care impune ca acestea să fie:

- un subtotal de venituri și cheltuieli;
- utilizate în comunicări publice în afara situațiilor financiare; şi
- reflectarea viziunii conducerii asupra performanței financiare.

Pentru fiecare MPM prezentat, companiile trebuie să explice într-o singură notă la situațiile financiare de ce măsura furnizează informații utile, cum este calculată și să o reconcilieze cu o sumă determinată conform Standardelor de Contabilitate IFRS.

Dezagregare mai mare a informațiilor

Noul standard include îndrumări îmbunătățite cu privire la modul în care companiile grupează informațiile în situațiile financiare. Aceasta include îndrumări privind măsura în care informațiile sunt incluse în situațiile financiare primare sau sunt dezagregate în continuare în note.
Companiile sunt descurajate să eticheteze articolele drept „altele" și li se cere să prezinte mai multe informații dacă continuă să facă acest lucru.

Alte modificări aplicabile situațiilor financiare primare

IFRS 18 stabilește profitul din exploatare ca punct de plecare pentru metoda indirectă de prezentare a fluxurilor de numerar din activitățile de exploatare și elimină opțiunea de clasificare a fluxurilor de numerar ale dobânzilor și dividendelor ca activități operaționale în situația fluxurilor de numerar (acest lucru diferă pentru companiile cu activități comerciale principale specificate). De asemenea, necesită ca fondul comercial să fie prezentat pe un nou rând în bilanț.

Tranziția

În situațiile sale financiare anuale întocmite pentru perioada în care noul standard este aplicat pentru prima dată, o entitate trebuie să prezinte, pentru perioada comparativă imediat anterioară acelei perioade, o reconciliere pentru fiecare element de pe rând din situația profitului sau pierderii între:

- sumele retratate prezentate aplicând IFRS 18; şi
- sumele prezentate anterior aplicând IAS 1.

Grupul intenționează să aplice noul standard începând cu 1 ianuarie 2027.

- IFRS 19 Filiale fără răspundere publică: prezentări de informații

IFRS 19 permite filialelor eligibile să aplice Standardele de Contabilitate IFRS cu cerințele de prezentare reduse ale IFRS 19.
O filială poate alege să aplice noul standard în situațiile sale financiare consolidate, separate sau individuale, cu condiția ca, la data de raportare:

- să nu aibă răspundere publică;
- societatea-mamă să întocmească situații financiare consolidate în conformitate cu Standarde de contabilitate IFRS.

O filială care aplică IFRS 19 trebuie să precizeze în mod clar în declarația sa explicită și fără rezerve de conformitate cu Standardele de Contabilitate IFRS că IFRS 19 a fost adoptat.
Managementul a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Grupului.

6. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Imobilizări corporale in curs de execuție	Total
Valoarea contabilă brută					
Sold la 1 ianuarie 2026	**82.910**	**21.240**	**3.628**	**122**	**107.900**
Achiziții	-	1.042	275	1.705	3.022
Transferuri	-	(6)	41	(180)	(145)
Ieșiri	-	(115)	(12)	-	(127)
Sold la 30 septembrie 2026	**82.910**	**22.161**	**3.932**	**1.647**	**110.650**
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2026	**7.603**	**7.897**	**2.219**	**-**	**17.719**
Cheltuiala cu amortizarea	911	2.335	366	-	3.612
Transferuri	-	(217)	-	-	(217)
Amortizarea acumulată a ieșirilor	-	(115)	(9)	-	(124)
Sold la 30 septembrie 2026	**8.514**	**9.900**	**2.576**	**-**	**20.990**
Valoarea contabila netă					
La 1 ianuarie 2026	**75.307**	**13.343**	**1.409**	**122**	**90.181**
La 30 septembrie 2026	**74.396**	**12.261**	**1.356**	**1.647**	**89.660**

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Imobilizări corporale în curs de execuție	Total
Valoarea contabila bruta					
Sold la 1 ianuarie 2025	**87.589**	**14.897**	**3.627**	**2.908**	**109.021**
Achiziții	-	827	223	875	1.925
Transferuri	(3.279)	5.554	-	(3.661)	(1.386)
Ieșiri	(1.400)	(38)	(222)	-	(1.660)
Sold la 31 decembrie 2025	**82.910**	**21.240**	**3.628**	**122**	**107.900**
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2025	**8.622**	**4.458**	**1.766**	**-**	**14.846**
Cheltuiala cu amortizarea	1.750	2.530	453	-	4.733
Transferuri	(1.345)	909	-	-	(436)
Amortizarea acumulată a ieșirilor	(1.424)	-	-	-	(1.424)
Sold la 31 decembrie 2025	**7.603**	**7.897**	**2.219**	**-**	**17.719**
Valoarea contabilă netă					
La 1 ianuarie 2025	**78.967**	**10.439**	**1.861**	**2.908**	**94.175**
La 31 decembrie 2025	**75.307**	**13.343**	**1.409**	**122**	**90.181**

Active gajate:

La 30 septembrie 2026 au fost gajate imobilizări corporale în valoare totală de 20.917 mii lei ca garanții pentru împrumuturi bancare, reprezentând terenuri și clădiri (31 decembrie 2025: 22.048 mii lei).

7. INVESTIȚII IMOBILIARE

	30-sep-2026	31-dec-2025
Sold la 1 ianuarie	**558.649**	**704.167**
Intrări prin achiziție	831	7.206
Transferuri din/în imobilizări/stocuri	-	1.344
Ieşiri (reclasificari - stocuri/PPE)	-	(216.948)
Ajustări de valoare	-	-
Cedări	-	-
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	21.635	62.880
Sold la 31 decembrie/30 septembrie	**581.115**	**558.649**

Investițiile imobiliare cuprind în principal terenuri deținute pentru aprecierea capitalului sau terenuri cu folosință nedeterminată.
Achizițiile se referă în principal la serviciile de arhitectură și asistență juridică pentru investiții imobiliare în curs de dezvoltare.
In cursul anului 2025, un teren în valoare totală de 206.532 mii lei, localizat în bulevardul Barbu Văcărescu a fost transferat din investiții imobiliare în stocuri. La 31 decembrie 2024, terenul aferent proiectului Aria Verdi a fost clasificat drept investiție imobiliară. În august 2025 terenul a fost transferat ca aport la capital către Aria Verdi Development S.R.L, subsidiară deținută intergral de Impact. Având în vedere criteriile de clasificare și intenția conducerii de a dezvolta un proiect rezidențial, precum și faptul că Societatea a obținut autorizația de construire la data de 1 iulie 2025, terenul aferent proiectului Aria Verdi a fost clasificat drept stocuri la 31 decembrie 2025. Având în vedere că ciclul de producție pentru proiectul Aria Verdi este estimat a fi mai mare de 4 ani de la data acestor situații financiare, terenul a fost clasificat ca Proiecte viitoare. Odată cu transferul terenului, a fost transfera și proiectul de arhitectură pentru dezvoltarea proiectului precum și investițiile făcute pentru dezvoltarea proiectului în valoare totală de 10.416 mii lei.

Mai jos puteți găsi o defalcare a totalului proprietăților incluse în investiții imobiliare:

	30-sep-2026		31-dec-25	
	MP	mii RON	MP	mii RON
Teren Greenfield Băneasa (București)	194.159	305.572	194.159	292.057
Teren Blvd. Ghencea – Timișoara (București)	258.895	203.639	258.895	197.996
Altele (Neptun, Oradea)	62.022	11.943	62.022	11.683
Proprietate comercială Greenfield Plaza (teren inclus)	11.111	59.961	11.111	56.913
Total	**526.187**	**581.115**	**526.187**	**558.649**

Având în vedere criteriile de clasificare conform IAS40 și așa cum este detaliat în nota 4 – Raționamente contabile critice (transferul de active atât din cât și către investiții imobiliare), Grupul a concluzionat că la 30 septembrie 2026 existau dovezi suficiente că utilizarea viitoare a terenului este incertă si, astfel, terenul trebuie

clasificat ca și investiții și nu ca stocuri, în conformitate cu prevederile IAS 40 privind "terenurile deținute pentru o utilizare viitoare în prezent nedeterminată".

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 18.

Procesele de evaluare

Investițiile imobiliare ale Grupului au fost evaluate la 30 iunie 2026 și la 31 decembrie 2025 de Colliers Valuation and Advisory S.R.L., evaluatori externi, independenți, autorizați de ANEVAR, având experiența privind amplasarea și natura proprietăților evaluate.

Pentru toate investițiile imobiliare, utilizarea curentă este echivalentă celei mai bune utilizări. Mai jos descriem tehnica de evaluare utilizată pentru determinarea valorii juste a investiției imobiliare.

Ierarhia valorii juste
În baza datelor de intrare utilizate în tehnica de evaluare valoarea justă a investițiilor imobiliare a fost clasificată la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 30 septembrie 2026 și la 31 decembrie 2025. Evaluarea este considerată corespunzătoare date fiind ajustările aplicate datelor observate pentru terenuri comparabile și evaluări de construcții. Aceste ajustări se bazează pe amplasament și stare, nefiind direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelul 1 și 2 la nivelul 3 în timpul exercițiului financiar.

Tehnici de evaluare
Valorile juste sunt determinate prin aplicarea metodei comparației pentru terenuri. Modelul de evaluare se bazează pe un preț pe metrul pătrat al terenului, obținut din date observabile ale ofertelor de preț existente pe piață.

Un sumar al celor mai semnificative active și a ipotezelor principale aplicate este detaliat mai jos:

Activ	Principalii parametri la 30 iunie 2026	Principalii parametri la 31 decembrie 2025
Teren din Greenfield Băneasa	• Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 200 - 570 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -47% reducere la +65% premium	• Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 252 - 306 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -42% reducere la +105% premium
Teren din Bd. Ghencea	• Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 150 - 340 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de până la -53% la valoare	• Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 175 - 340 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de până la -58% la valoare

Proprietatea Greenfield Plaza a fost reevaluată de Colliers folosind metoda fluxului de numerar discountat. Principalele ipoteze aplicate sunt sumarizate mai jos:

	30 iunie 2026	31 decembrie 2025
Rata de actualizare	9,25%	9,25%

Rata de neocupare	între 2% și 10%	între 2% și 10%
Chirie (EUR/mp spațiu comercial)	între 9 și 40 EUR/mp/lună	între 9 și 46 EUR/mp/lună
Randament	7,50%	7,50%

Valoarea contabilă a investițiilor imobiliare (terenuri și clădiri) gajate la 30 septembrie 2026 este 232.681 mii lei (31 decembrie 2025: 346.049 mii lei).

Terenurile aflate în investiții imobiliare deținute de Grup sunt situate preponderent în București, însă există și în Constanța și Oradea. Prețurile în mp diferă în funcție de locație și dimensiunea terenului.

8. PROIECTE VIITOARE

Grupul își desfășoară activitatea într-o industrie în care produsele finite durează mult timp pentru a se finaliza, prin urmare, conducerea a evaluat ciclul normal de funcționare al activității sale la 4 ani. Ca atare, tot stocul său, care urmează să fie transformat în venituri în mai puțin de 4 ani de la data raportării, este considerat stoc pe termen scurt, în timp ce restul este clasificat drept proiecte viitoare.

	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Aria Verdi	111.652	217.290
Greenfield Băneasa	36.363	36.363
Boreal Plus Constanța	4.147	4.147
Greenfield Copou Iași	47.437	47.217
	199.599	**305.017**

Reducerea proiectelor viitoare în primele nouă luni din 2026 este atribuibilă în principal proiectului Aria Verdi – Faza 1, a cărui finalizare este estimată în mai puțin de 4 ani, fapt ce a condus la reclasificarea stocurilor preconizate a fi valorificate în cadrul ciclului normal de exploatare al Grupului.

9. STOCURI

	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Produse finite și alte stocuri destinate vânzării	166.469	183.331
Proiecte rezidențiale în curs de dezvoltare:		
Terenuri în curs de dezvoltare	127.766	32.485
Costuri de dezvoltare și construcție	170.951	101.757
	465.186	**317.573**

Stocurile sunt reprezentate de:	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Proiect rezidențial Greenfield	278.294	258.091
Proiect rezidențial Aria Verdi	120.743	-
Proiect rezidențial Luxuria	8.537	10.219
Teren si proiect Constanța	38.598	38.829
Alte stocuri	19.014	10.434
	465.186	**317.573**

Estimările conducerii privind stocurile care urmează să fie realizate în mai puțin de 12 luni, precum și în mai mult de 12 luni de la data de raportare (30 septembrie 2026) sunt prezentate mai jos:

	A se realiza in 12 luni	A se realiza în mai mult de 12 luni
Proiectul rezidențial Greenfield	122.860	155.434
Proiectul rezidențial Aria Verdi	-	120.743
Proiectul rezidențial Luxuria	8.537	-
Teren și proiect Constanța	27.665	10.933
Alte stocuri	11.408	7.606
	170.471	**294.715**

Din totalul de 278.294 mii lei din Greenfield Băneasa, un total de 122.860 mii lei urmează să fie realizat în termen de 12 luni, pe baza estimărilor conducerii privind unitățile rezidențiale care urmează să fie vândute. Proiectul Luxuria urmează să fie realizat integral în 12 luni, întrucât conducerea are intenția de a vinde toate cele 2 unități rezidențiale aflate în stoc și locurile de parcare aferente în următoarele 12 luni. În ceea ce privește proiectul Constanța, suma de 27.665 mii lei reprezintă valoarea stocurilor estimate a fi realizate în următoarele 12 luni. Proiectul rezidențial Aria Verdi (120.743 mii lei) se estimează a fi realizat în mai mult de 12 luni.

Terenurile cu o valoare contabilă de 127.766 mii lei la 30 septembrie 2026 (31 decembrie 2025: 32.485 mii lei) constau din terenuri deținute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale si infrastructură, în București, Constanța și Iași.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 166.469 mii lei la 30 septembrie 2026 (31 decembrie 2025: 183.331 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Costul unităților rezidențiale recunoscut în primele 9 luni ale anului 2026 este de 22.019 mii lei (9L 2025: 107.044 mii lei).

Valoarea contabilă la 30 septembrie 2026 a produselor finite gajate este de 64.221 mii lei (la 31 dec 2025: 33.233 mii lei).

Conform prevederilor IAS23, costul aferent împrumuturilor generale a fost capitalizat în valoarea activelor eligibile utilizând o rată medie ponderată ținând cont de totalul împrumuturilor generale obținute de Grup.

Mai multe detalii despre creditele Grupului sunt prezentate în *Nota 13*.

10. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt	
	30 septembrie 2026	**31 decembrie 2025**
Creanțe comerciale	37.442	11.995
Alte creanțe	5.046	10.126
Creanțe împotriva Statului	3.831	3.313
	46.319	**25.434**

Plăți în avans și alte active circulante	**30 septembrie 2026**	**31 decembrie 2025**

Cheltuieli plătite în avans	3.883	3.175
Taxe locale	-	1
Comisioane de finanțare	-	773
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	101	281
	3.984	**4.230**

Cheltuielile în avans includ plăți în avans către furnizori de licențe IT, taxe locale pe terenuri și clădiri.

Comisioanele de finanțare se referă la costurile aferente acordării creditelor bancare și obligațiunilor. Acestea sunt recunoscute în contul de profit și pierdere treptat, pe durata de acordare a creditului.

Grupul a înregistrat un provizion pentru sumele nerecuperabile estimate provenite din creanțele comerciale în valoare de 4.034 mii lei (31 decembrie 2025: 6.484 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neîncasate:	**2026**	**2025**
Sold la 01.01.	6.484	6.009
Provizion pentru creanțe neîncasate, net	(2.450)	475
Sold la 31 decembrie/30 septembrie	**4.034**	**6.484**

La 30 septembrie 2026, Grupul nu a avut creanțe gajate cu excepția veniturilor din chirii care sunt ipotecate în favoarea Garanti Bank. Valoarea medie lunara a acestor creanțe este de 356 mii lei.

11. NUMERAR ŞI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	30 septembrie 2026	**31 decembrie 2025**
Conturi curente	27.031	40.375
Numerar	24	18
Avansuri de numerar	3	9
	27.058	**40.402**

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului si echivalentelor de numerar, 9 mii lei (31 decembrie 2025: 9 mii lei) 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).

12. CAPITAL SOCIAL

	30 septembrie 2026	**31 decembrie 2025**
Capital subscris vărsat	591.235	591.235
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
Total	**598.699**	**598.699**
Număr acțiuni la sfârșitul perioadei	**118.247.071**	**118.247.071**

Structura acționarilor la sfârșitul perioadelor de raportare a fost după cum urmează:

	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
	%	%
Gheorghe Iaciu	58,52%	58,52%
Swiss Capital SA	10,45%	10,10%
Persoane juridice	12,10%	11,23%
Persoane fizice	18,93%	20,15%
	100,00%	**100,00%**

Toate acțiunile sunt ordinare și au rang egal în privința activelor reziduale ale Societății. Valoarea nominală a unei acțiuni este de 5 lei. Deținătorii de acțiuni ordinare au dreptul de a primi dividende, așa cum sunt declarate la anumite perioade de timp, și dreptul la un vot la fiecare acțiune în cadrul întâlnirilor Societății.

Rezervele constituite la nivelul Grupului sunt detaliate mai jos:

	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Rezerve legale	55.593	55.593
Rezerve statutare	-	-
Alte rezerve	78	78
Sold la 31 decembrie/30 septembrie	**55.671**	**55.671**

Rezerva legală se constituie în conformitate cu prevederile Legii privind Societățile Comerciale din România, care impune ca cel puțin 5% din profitul contabil anual înainte de impozitare să fie transferat în „rezervă legală" până când soldul acestei rezerve ajunge la 20% din capitalul social al companiei. La 30 septembrie 2026, rezervele legale sunt în valoare de 55.593 RON (31 decembrie 2025: 55.593 RON).

13. ÎMPRUMUTURI

Această notă furnizează informații cu privire la termenii contractuali ai împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Grupului, evaluate la cost amortizat.

	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	122.813	90.779
Obligațiuni emise	-	15.296
Datorii aferente contractelor de leasing	292	72
Total datorii pe termen lung	**123.105**	**106.147**
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	55.168	35.392
Obligațiuni emise	51.301	34.062
Datorii aferente contractelor de leasing	231	220
Total datorii curente	**106.700**	**69.674**

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului. în moneda originală	Sold la (mii lei) 30 septembrie 2026	Sold la (mii lei) 31 decembrie 2025
Obligațiuni					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	34.740	33.556
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	12-Feb-27	3.000	15.836	15.296
Total obligațiuni				**50.576**	**48.852**
Împrumuturi bancare					
Libra Internet Bank	EUR	05-Nov-27	7.000	15.625	24.882
Alpha Bank	EUR	08-Iun-29	20.000	43.010	52.874
Garanti BBVA	EUR	05-Sep-35	10.000	49.572	43.847
Vista	RON	05-Mai-29	50.000	49.190	-
Vista	RON	15-Mai-27	29.000	19.700	4.000
Total împrumuturi bancare				**177.097**	**125.603**
Leasing	EUR			523	292
Total leasing				**523**	**292**
Dobândă				**1.609**	**1.074**
Total				**229.805**	**175.821**

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2026	**49.358**	**126.171**	**292**	**175.821**
Trageri	-	80.024	634	80.658
Rambursare împrumuturi	-	(32.633)	(425)	(33.058)
Dobândă plătită	(2.287)	(6.227)	(24)	(8.538)
Dobânda constituita	2.684	6.538	24	9.246
Impozit pe dobânzi nerezidenți	(211)	-	-	(211)
Diferențe curs valutar	1.758	4.110	22	5.890
Sold la 30 septembrie 2026	**51.302**	**177.983**	**523**	**229.808**

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2025	**87.674**	**228.711**	**734**	**317.119**
Trageri	-	106.036	-	106.036
Rambursare împrumuturi	(41.154)	(213.054)	(442)	(254.650)
Dobândă plătită	(7.386)	(7.625)	-	(15.011)
Dobânda constituita	7.648	8.928	-	16.576
Impozit pe dobânzi nerezidenți	(270)	-	-	(270)
Diferențe curs valutar	2.846	3.175	-	6.021
Sold la 31 decembrie 2025	**49.358**	**126.171**	**292**	**175.821**

În decembrie 2020, Societatea mamă a desfășurat o 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., plătibilă semestrial. Obligațiunile au fost emise de

Societatea mamă cu data de 24 decembrie 2020, au o maturitate de 6 ani și au fost listate in luna mai 2021 pe piața reglementată a BVB.

În iunie 2022 Impact Developer & Contractor SA a contractat un credit denominat în EUR de la Alpha Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este 20.000 mii EUR, cu maturitate în 7 ani de la acordare.

În februarie 2024, următoarele datorii au fost contractate de către grup:

- IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA a lansat o ofertă publică pentru subscrierea a 30.000 de obligațiuni, la o valoare nominală de 100 EUR/obligațiune. Perioada ofertei publice a fost din 12 februarie pană la 23 februarie 2024. Oferta a fost intermediată de SSIF Tradeville SA. Obligațiunile emise au fost nominative, dematerializate, necondiționate, negarantate și neconvertibile, cu o valoare totală de până la 3.000.000 de euro. Oferta a fost subscrisă în totalitate, cu o rată a dobânzii fixe de 9%, plătibilă semestrial. Obligatiunile sunt tranzacționate pe piața reglementată administrată de BVB.

- RCTI Company a obținut o facilitate de credit de la Vista Bank, majorată prin Actul adițional nr. 6 din 14 august 2026 la valoarea totală de 29.000 mii lei. Creditul va fi folosit pentru capital de lucru și pentru emiterea de scrisori de garanție bancară. Scadența facilității este 15 mai 2027.

În decembrie 2024 Impact Developer & Contractor SA a contractat un împrumut în EUR de la Libra Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (fond de lucru). Valoarea împrumutului este de 7 milioane EUR, cu o scadență de 3 ani de la acordare. Împrumutul a fost folosit în totalitate în februarie 2025.

În august 2025 Impact Developer & Contractor SA contractat un credit denominat în EUR de la Garanti Bank pentru refinanțarea Centrului Comunitar Greenfield Plaza, cât și pentru finanțarea activității curente. Valoarea creditului este de 10 milioane EUR, cu maturitate de 120 de luni de la data semnării contractului. Utilizarea creditului a avut loc începând cu luna septembrie 2025, tragerile fiind de 10 milioane de EUR până la 30 septembrie 2026.

În luna iunie 2026, IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. a contractat un împrumut denominat în lei de la Vista Bank pentru finanțarea activității curente. Valoarea împrumutului este de 50 milioane lei, cu scadența la 15 mai 2029. Tragerile din împrumut au început în iunie 2026 și au totalizat 49,2 milioane lei la data de 30 septembrie 2026.

Împrumuturile bancare ale Grupului sunt supuse unor indicatori financiari, cum ar fi Raportul de acoperire a serviciului datoriei (DSCR), Loan-to-Value (LTV), Datoria netă față de totalul activelor, Datoria netă față de capitaluri proprii. În cazul încălcării acordurilor financiare, contractele includ perioadă de remediere, creșterea marjei sau renegocierea condițiilor de împrumut.

Toți indicatorii financiari au fost îndepliniți la 30 septembrie 2026 și la 31 decembrie 2025.

Valoarea de piață a datoriilor aferente contractelor de leasing aproximează valoarea lor contabilă.

14. DATORII COMERCIALE ŞI ALTE DATORII

	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Datorii pe termen lung		
Reținere datorate furnizorilor	8.379	6.742

	8.379	**6.742**
Datorii pe termen scurt	-	
Datorii comerciale	24.393	16.568
Datorii fiscale	(709)	2.447
Alte datorii	125	76
Datorii către angajați	1.935	1.656
Dividende de plătit	453	153
	26.197	**20.900**
TOTAL	**34.576**	**27.642**

Datorii aferente contractelor cu clienții (Avansuri primite de la clienți)	16.606	4.452
Venituri înregistrate în avans	1.301	1.477
TOTAL	**17.907**	**5.929**

15. VENITURI ȘI ALTE INFORMAȚII DESPRE SEGMENTELE DE ACTIVITATE

Grupul generează venituri în principal din vânzarea proprietăților rezidențiale. În plus, pentru a-și susține activitatea de bază, Grupul s-a extins la servicii de construcții, închiriere și management al proprietăților.
Grupul are două segmente raportabile, după cum este descris mai jos, care sunt unitățile strategice de afaceri ale Grupului:

- *Dezvoltarea proprietăților rezidențiale*: Grupul este implicat în dezvoltarea și vânzarea proprietăților rezidențiale
- *Servicii de construcții*: Grupul folosește o companie din grup pentru construirea proprietăților sale pentru vânzare. In plus, firma de construcții obține venituri din servicii de construcții de la terți.
- *Alte venituri* includ venituri din închirierea de proprietăți de investiții sau proprietăți rezidențiale, venituri din gestionarea facilităților, servicii de wellness și fitness și utilități.

Informațiile privind rezultatele fiecărui segment raportabil sunt prezentate mai jos. Performanța este măsurată pe baza profitului de segment înainte de impozitul pe profit, așa cum este inclus în rapoartele interne de management care sunt revizuite de CEO și CFO al Grupului. Profitul de segment este utilizat pentru a măsura performanța, deoarece conducerea consideră că astfel de informații sunt cele mai relevante în evaluarea rezultatelor anumitor segmente în raport cu alte entități care operează în aceste industrii.

	Vânzări de proprietăți rezidențiale		**Servicii de construcții**		**Total segmente raportate**	
	9L 2026	**9L 2025**	**9L 2026**	**9L 2025**	**9L 2026**	**9L 2025**
Total venituri din segmente	38.102	160.006	154.457	116.305	192.559	276.311
Costul de vânzare pe segmente	22.022	107.044	104.696	95.365	126.718	202.409
Profit înainte de impozitare din segmente	13.399	91.271	3975,000	3754,000	17.374	95.025
	30-Sep-26	**31-Dec-25**	**30-Sep-26**	**31-Dec-25**	**30-Sep-26**	**31-Dec-25**
Active pentru segmente	1.508.665	1.467.640	91.450	56.287	1.600.115	1.523.927
Datorii pentru segmente	423.002	363.196	67.030	29.026	490.032	392.222

Reconciliere cu elementele situațiilor financiare

	9L 2026	9L 2025
Total venituri din segmente	192.559	276.311
Venituri din segmente neraportate	24.526	22.985
Eliminarea veniturilor intra-segment	(48.743)	(18.630)
Total venituri consolidate	**168.342**	**280.666**
Profit înainte de impozitare din segmente	17.374	95.025
Profit înainte de impozitare din segmente neraportate	1.805	16.385
Eliminarea profitului intra-segmente	(12.916)	(44.559)
Profit consolidat înainte de impozitare	**6.263**	**66.851**
	30-Sep-26	**31-Dec-25**
Total active pentru segmente	1.600.115	1.523.927
Active pentru segmente neraportate	167.173	165.624
Eliminarea soldului intra-segmente	(348.923)	(343.176)
Total solduri active consolidate	**1.418.365**	**1.346.375**
Total datorii pentru segmente	490.032	392.222
Datorii pentru segmente neraportate	2.505	248
Eliminarea soldurilor intra-segmente	(113.061)	(91.973)
Total solduri datorii consolidate	**379.476**	**300.497**

La 30 septembrie 2026, Grupul avea 97 locuințe pre-vândute și rezervate cu o valoare a pachetului de 122.870 mii lei. Pentru aceste contracte de prevânzare clienții au plătit depozite în valoare de 16.606 mii lei care sunt prezentate la Datorii contractuale din situația poziției financiare.

La 31 decembrie 2025, Grupul avea 18 locuințe prevândute și rezervate cu o valoare a pachetului de 9.350 mii lei. Toate acestea se referă la proiecte finalizate. Pentru aceste contracte de prevânzare clienții au plătit depozite în valoare de 4.452 mii lei care sunt prezentate la Datorii contractuale din situația poziției financiare.

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează

	9 luni 2026	9 luni 2025
Venituri din proprietăți rezidențiale	38.102	160.006
Venituri din servicii prestate	125.308	116.570
Venituri din chirie	4.932	4.090
	168.342	**280.666**

Costul vânzărilor este defalcat după cum urmează

	9 luni 2026	9 luni 2025
Costul bunurilor vândute	22.019	107.044
Costul serviciilor	108.960	98.783
Costuri aferente serviciilor de închiriere	2.926	3.681
	133.905	**209.508**

Analiza vânzărilor proprietăților rezidențiale pe proiecte:

	9 luni 2026	9 luni 2025
Greenfield Băneasa	28.210	94.211
Boreal Plus	2.914	22.888
Luxuria Residence	3.286	42.686
Aria Verdi	3.069	-
Altele	623	221
	38.102	**160.006**

În primele 9 luni ale anului 2026, Grupul a vândut 45 unități, din care 40 locuințe în Greenfield Băneasa, 4 locuințe în BOREAL PLUS și 1 locuință în Luxuria Residence (3.803 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente). Aceste unități au generat venituri de aproximativ 35.033 mii lei. Suplimentar, pentru Aria Verdi – Faza 1 au fost recunoscute venituri în timp, conform IFRS 15, de 3.069 mii lei.

În primele 9 luni ale anului 2025, Grupul a vândut 227 unități, din care 155 locuințe în Greenfield Băneasa, 33 locuințe în LUXURIA Residence, 36 locuințe și 3 vile în BOREAL PLUS (17.119 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente). Aceste unități au generat venituri de aproximativ 160.006 mii lei.

Veniturile din serviciile de construcții sunt generate de serviciile prestate de RCTI Company.

În primele 9 luni ale anului 2026, veniturile din servicii de construcții au crescut cu 8.738 mii lei, sau 7%, ca urmare a unei extinderi a activității Companiei, care a semnat noi contracte pe tot parcursul anului 2025. RCTI are în derulare pe perioada 2026-2027 un total de 5 contracte în valoare totală de 79.000 mii euro, pentru proiecte localizate în orașe precum Brașov, Sinaia, Craiova și București.

Veniturile din închiriere se obțin din închirierea spațiilor comerciale din cadrul centrului comunitar Greenfield Plaza precum și din închirierea apartamentelor și a altor spații. Apartamentele închiriate nu sunt deținute ca investiții imobiliare, ci sunt deținute pentru vânzare în cursul normal al activității, având în vedere că modelul de afaceri este de a pune la dispoziție clienților spre vânzare toate apartamentele. În plus, Grupul a înregistrat venituri din vânzarea serviciilor de wellness și fitness în cadrul Wellness Club by Greenfield. Se generează venituri suplimentare de către companiile din grup din vânzări de utilități, vânzări de mobilă si administrarea proprietăților.

16. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	9 luni 2026	9 luni 2025
Consumabile	3.072	5.898
Servicii prestate de terți	7.330	11.677
Costuri cu personalul	17.543	9.868
Amortizare	3.709	4.245
	31.654	**31.688**

17. CHELTUIELI ŞI VENITURI FINANCIARE

	9 luni 2026	9 luni 2025
Cheltuieli cu dobânzile	(9.245)	(12.910)
Cheltuieli din diferențe de curs valutar	(6.939)	(5.454)
Alte cheltuieli financiare	(638)	(1.499)
Total cheltuieli financiare	**(16.822)**	**(19.863)**
Venituri din dobânzi	681	972
Venituri din diferențe de curs valutar	1.594	771
Total venituri financiare	**2.275**	**1.743**
Total rezultat financiar, net	**(14.547)**	**(18.120)**

18. CONTINGENȚE

La data acestor situații financiare consolidate, Grupul este implicat în litigii în curs, atât în calitate de reclamant, cât și de pârât.

Conducerea Grupului analizează în mod regulat statusul tuturor litigiilor aflate în curs de desfășurare și, în urma unei consultări cu Consiliul de Administrație și cu consultanții legali, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele angajate și a includerii acestora în situațiile financiare.

Având în vedere informațiile existente, conducerea Grupului consideră că litigiile semnificative sunt următoarele:

a) Litigiul inițiat de Fundația EcoCivica

Dosarul nr. 4122/3/2022 a fost înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în care Impact are calitate de Pârât, Reclamanți fiind 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 Aleea 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. Pe baza actelor menționate anterior, a patra faza de dezvoltare a proiectului Greenfield Băneasa a fost dezvoltată.

Instanța de judecată a soluționat, la data de 14.08.2024, excepțiile (mijloace de apărare într-un proces civil) invocate atât de către Societate, cât și de către alți pârați din cauză.

Instanța de judecată a apreciat că cererile formulate de Fundația EcoCivica privind suspendarea și anularea Autorizațiilor de construire sunt prescrise si au fost respinse ca prescrise, iar cererile privind suspendarea Autorizațiilor de construire, formulate de ceilalți reclamanți, au fost respinse ca fiind lipsite de obiect. Avizul de Mediu 01/16.05.2019 rămâne valabil si produce efecte juridice depline.

Procesul a continuat, iar la data de 11.04.2025, instanța a dat cuvântul pe fondul cauzei. După dezbateri, instanța a rămas în pronunțare. Pronunțarea a fost amânată succesiv până la data de 06.08.2025.

La data de 6 august 2025, după mai multe termene de judecată, instanța a respins acțiunea ca neîntemeiată și a admis cererea de intervenție voluntară accesorie formulată de Asociația Lexcivica, în sprijinul poziției Societății.

Sentința instanței a fost atacată cu recurs. Până la data aprobarii situațiilor financiare, nu a fost stabilit primul termen de judecată în recurs.

„Conducerea Societății apreciază că întregul proces de avizare și autorizare, atât al Planului Urbanistic Zonal, cât și al autorizațiilor de construire a căror anulare este solicitată, a fost realizat în mod legal, cu respectarea cerințelor impuse de autoritățile competente prin certificatele de urbanism emise. De asemenea, lucrările de edificare au fost executate în conformitate cu dispozițiile legale și condițiile stabilite prin autorizațiile de construire, aspect confirmat prin încheierea proceselor-verbale de recepție împreună cu autoritățile și entitățile implicate, inclusiv Primăria Sector 1. Clădirile au fost intabulate și au fost deja introduse în circuitul civil. În consecință, conducerea nu a considerat necesară constituirea unui provizion aferent acestui litigiu la data de 30 septembrie 2026.

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

La data de 19 ianuarie 2023, IMPACT a înregistrat pe rolul Tribunalului București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal – o acțiune împotriva Primăriei Municipiului București, Primăriei Sectorului 1 și Regiei Naționale a Pădurilor Romsilva, solicitând instanței să oblige aceste instituții să-și respecte obligațiile asumate prin hotărârile Consiliului General al Municipiului București, ale Consiliului Local al Sectorului 1, precum și cele asumate prin actul de acceptare a donației semnat cu IMPACT încă din anul 2018, și să deschidă definitiv accesul public între Aleea Privighetorilor și Drumul Pădurea Pustnicu.

Pe parcursul procesului, o parte dintre solicitările IMPACT au fost soluționate pe cale administrativă, prin adoptarea:

- HCGMB nr. 100/02.04.2024, care autorizează solicitarea către Guvern privind transferul, cu titlu gratuit, a două tronsoane de drum forestier (Vadul Moldovei) din administrarea Romsilva în domeniul public al Municipiului București, pentru un acces temporar de 5 ani;

- HCGMB nr. 130/29.04.2024, care aprobă scoaterea definitivă din fondul forestier a unui teren de 0.3009 ha, cu destinația de drum de interes local, pentru a asigura accesul, tot pentru o perioadă de 5 ani, între Aleea Teișani și Drumul Pădurea Pustnicu.

Cu toate acestea, anumite operațiuni administrative rămân de finalizat de către Primăria Municipiului București, Romsilva și Ministerul Mediului, motiv pentru care procesul continuă.

La termenul de judecată din data de 28 octombrie 2025, instanța a rămas în pronunțare, pe care a amânat-o succesiv până la data de 27 noiembrie 2025. La data de 27 noiembrie 2025, Tribunalul a respins, ca neîntemeiate, excepțiile invocate de pârâți cu privire la prescripția dreptului la acțiune și lipsa calității procesuale active a Impact, și cererea de chemare în judecată.

Societatea a promovat recurs împotriva Sentinței civile nr. 9513/2025 din data de din 27.11.2025 pronunțata de Tribunalul București in dosarul nr. 1820/3/2023 („Sentința”), prin care solicitam admiterea recursului declarat împotriva Sentinței, casarea hotărârii recurate, rejudecarea cauzei si admiterea cererii de chemare in judecata. Nu s-a stabilit termen pentru recurs.

c) Litigiul privind terenurile Greenfield Copou, dosarul nr. 5350/99/2025

În data de 16 octombrie 2025, Greenfield Copou Residence S.R.L. (o societate în care Impact deține 99% participare la capitalul social, a înregistrat pe rolul Tribunalului Iași o acțiune în constatare, având numărul de dosar 5350/99/2025, formulată în contradictoriu cu doamnele Ghelț Doina-Adriana și Enăchescu Andreea-Silvia.

Prin această acțiune, Greenfield Copou Residence S.R.L. solicită instanței constatarea dreptului său de proprietate asupra terenurilor deținute în Municipiul Iași, zona Copou, în suprafață totală de 50.263 mp.

În opinia Conducerii, titlurile de proprietate având ca obiect Terenurile Greenfield Copou sunt valabile și legale, iar acțiunea în constatare are un caracter declarativ, fiind menită să înlăture orice stare de incertitudine juridică generată de notificările abuzive formulate de pârâtele din cauză, precum și de litigiile aflate în curs de soluționare între acestea și persoanele de la care Greenfield Copou Residence S.R.L. a achiziționat terenurile.

Societatea menționează că terenurile au fost achiziționate în perioada 2020–2021, cu respectarea tuturor formalităților de publicitate imobiliară, iar la momentul achiziției nu exista nicio notare privind litigii în desfășurare sau pretenții formulate de aceste două persoane.

Instanța a admis cererea de acordare a ajutorului public judiciar, sens în care a dispus reducerea taxei de timbru la valoarea de 158.545 lei și eșalonarea la plată în 10 rate lunare, 15.854,50 lei fiecare, scadente cel mai târziu la data de 15 a lunii.

La termenul din 18 iunie 2026 instanta a ramas in pronuntare. Dupa amanari succesive, la data de 10 iulie 2026, instanta a pronuntat urmatoarea solutie: Admite în parte acțiunea civilă formulată de reclamanta GREENFIELD COPOU RESIDENCE SRL în contradictoriu cu pârâtele GHELT DOINA ADRIANA şi ENACHESCU ANDREEA SILVIA. Constata că reclamanta are calitatea de proprietar asupra terenurilor din loc. Iasi cu o suprafata totala de 50.263 mp. Obligă pârâtele, în solidar, la plata către reclamantă a sumei de 95.127 lei cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând taxă judiciară de timbru (ratele 1-6).

Paratele au formulat apel. Nu s-a stabilit primul termen pentru judecarea apelului.

Din perspectiva validității titlului Greenfield Copou Residence, principiile ocrotirii bunei-credințe, necesității asigurării securității si stabilității circuitului civil sunt argumente suficiente pentru a contracara o eventuala acțiune in anulare a titlului Greenfield Copou Residence. Mai mult, regulile de carte funciara protejează expres subdobânditorul de buna-credința, care a dobândit un imobil in temeiul unui act juridic cu titlu oneros, reglementate de art. 901 Cod civil, referitor la dobândirea cu buna-credința a unui drept tabular.

La acest moment, nu există nicio cerere de chemare în judecată în care societatea Greenfield Copou Residence să aibă calitatea de pârât, titlurile de proprietate asupra terenurilor deținute de Greenfield Copou Residence nu sunt atacate și prin urmare conducerea Societății apreciază că nu există un impact asupra situațiilor financiare de la 30 septembrie 2026.

d) Litigiul inițiat de IMPACT referitor la proiectul rezidențial Lomb din Cluj-Napoca

Dosarul 239/1285/2026, aflat pe rolul Tribunalului Cluj, în care Impact are calitatea de reclamant, pârâți fiind: Municipiul Cluj- Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca

Prin acțiunea depusă Impact a solicitat:

1. Obligarea Pârâților la plata de despăgubiri constând în beneficiu nerealiat către Impact Developer & Contractor S.A, evaluate provizoriu la suma de 5.000.000 lei;
2. Obligarea Pârâților la plata dobânzii legale și a ratei de inflație aferente sumelor datorate cu titlu de despăgubiri, calculate de la data introducerii cererii de chemare în judecată și până la achitarea efectivă a sumei datorate, evaluate provizoriu la suma de 50.000 lei.

Cererea de chemare în judecată are ca obiect obligarea Pârâților la plata despăgubirilor reprezentând beneficiul nerealizat, suferit de Impact, având în vedere rezilierea din culpa exclusivă a Pârâților a Contractului-cadru nr. 55423/04.07.2007.

Prin Decizia nr. 1966/31.10.2024 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în Dosarul nr. 79/1285/2012 a fost menținută soluția pronunțată de Curtea de Apel Cluj-Napoca prin Decizia nr. 198/23.04.2024 prin care, s-a dispus:

- rezilierea Contractului-cadru nr. 55423/04.07.2007, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și societatea Impact Developer & Contractor S.A., în temeiul art. 1020–1021 C.civ. 1864;
- obligarea Pârâților la plata către Reclamanta (Clearline) a sumei de 4.597.447,38 lei cu titlu de despăgubiri reprezentând prejudiciu efectiv suferit, precum și a dobânzii legale aferente în cuantum de 5.454.461,52 lei, calculată pentru perioada 01.09.2010–13.09.2022, precum și în continuare până la achitarea integrală a debitului principal, în temeiul art. 1082 și art. 1086 C.civ. 1864, coroborate cu dispozițiile OG nr. 9/2000 și OG nr. 13/2011.

Componenta despăgubirilor reprezentând beneficiul nerealizat cuvenit Impact este estimată provizoriu la suma de 5.050.000 lei și constă în principal în dividendele pe care acționarul IMPACT ar fi putut să le obțină în perioada de vânzare a proiectului imobiliar, astfel actualizate utilizând o rată adecvată de rentabilitate/ fructificare a capitalului nu a făcut obiectul analizei instanțelor de judecată în cadrul Dosarului nr. 79/1285/2012.

Nu s-a stabilit primul termen de judecata.

19. ENTITĂȚI AFILIATE

Tranzacții cu membrii cheie ai conducerii

Remunerațiile personalului cheie de conducere cuprinde salarii și beneficiile aferente (plăți pe bază de acțiuni, contribuții sociale și medicale. șomaj și alte contribuții similare). Conducerea Grupului este angajată pe bază de contract.

Tranzacții cu acționarii

În anul 2026 Grupul nu a repartizat și plătit dividende către acționarii săi. RCTI a plătit către acționarii minoritari dividende în valoare de 1.129 mii lei.

Următoarele tranzacții au fost încheiate în anul 2026 cu părți afiliate Grupului:

- Tranzacții în valoare de 825 mii lei cu RAND Autonomy SRL (societate controlată de unul dintre acționarii semnificativi ai RCTI) pentru achiziția de echipamente și materiale destinate instalării sistemelor de aer condiționat și ventilație.

20. EVENIMENTE ULTERIOARE

Nu a fost identificat niciun eveniment ulterior după data de raportare.

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 23 noiembrie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

George-Toma Mucibabici	**Dan Sebastian Câmpeanu**	**Claudiu Bistriceanu**
Președinte CA	Director general	Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE INTERIMARE SIMPLIFICATE LA ȘI PENTRU PERIOADA DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 SEPTEMBRIE 2026

ÎNTOCMITE ÎN CONFORMITATE CU
ORDINUL MINISTRULUI FINANȚELOR PUBLICE
NR 2844/2016 PENTRU APROBAREA REGLEMENTĂRILOR CONTABILE CONFORME
CU STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ

CONȚINUT: **PAGINA:**

SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE 2 – 3

SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL 4

SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII 5 - 6

SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE 7

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE INTERIMARE SIMPLIFICATE 8 – 37

	Nota	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	**7**	44.507	45.232
Imobilizări necorporale		406	428
Creanțe imobilizate	**12**	85.753	67.986
Investiții imobiliare	**8**	631.041	608.166
Active financiare	**11**	240.070	234.188
Proiecte viitoare	**9**	40.510	40.510
Total active imobilizate		**1.042.287**	**996.510**
Active circulante			
Stocuri	**10**	323.337	301.957
Creanțe comerciale și alte creanțe	**12**	27.447	24.643
Alte active curente		3.288	3.461
Numerar și echivalente de numerar	**13**	13.605	24.880
Total active circulante		**367.677**	**354.941**
Total active		**1.409.964**	**1.351.451**
CAPITALURI PROPRII ŞI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	**14**	598.699	598.699
Prime de capital	**14**	45.558	45.622
Alte rezerve	**14**	53.952	53.952
Acțiuni proprii		(528)	(433)
Rezultatul reportat		388.712	373.603
Total capitaluri proprii		**1.086.393**	**1.071.443**
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	**15**	122.814	106.075
Datorii comerciale și alte datorii	**16**	7.577	6.573
Impozit amânat		70.363	66.165
Total datorii pe termen lung		**200.754**	**178.813**

	Nota	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Datorii curente			
Împrumuturi	**15**	86.769	65.454
Datorii comerciale si alte datorii	**16**	3.899	7.009
Datoria cu impozitul pe profit		25.884	25.884
Datorii aferente contractelor	**16**	6.139	2.722
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli		126	126
Total datorii curente		**122.817**	**101.195**
Total datorii		**323.571**	**280.008**
Total capitaluri proprii si datorii		**1.409.964**	**1.351.451**

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 23 noiembrie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

George Toma Mucibabici	**Dan Sebastian Câmpeanu**	**Claudiu Bistriceanu**
Președinte CA	Director General	Director Financiar

	Nota	Perioadă de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2026	30 septembrie 2025
Venituri	**17**	44.618	126.323
Costul vânzărilor	**17**	(23.315)	(87.795)
Marja brută		**21.303**	**38.528**
Cheltuieli generale și administrative	**18**	(22.001)	(17.375)
Cheltuieli de comercializare		(3.284)	(2.707)
Alte venituri operaționale		2.162	5.072
Alte cheltuieli operaționale		(2.328)	(4.893)
Câștiguri din investiții imobiliare		22.015	30.777
Profit din exploatare		**17.867**	**49.402**
Venituri financiare	**19**	17.709	45.905
Cheltuieli financiare	**19**	(16.029)	(19.267)
Rezultatul financiar net		**1.680**	**26.638**
Profit înainte de impozitare		**19.547**	**76.040**
Impozitul pe profit (cheltuieli)/venit		(4.198)	(3.504)
Rezultatul perioadei		**15.349**	**72.536**
Alte venituri globale		-	-
Rezultatul global total pentru perioada		**15.349**	**72.536**

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 23 noiembrie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

George Toma Mucibabici	**Dan Sebastian Câmpeanu**	**Claudiu Bistriceanu**
Președinte CA	Director General	Director Financiar

	Nota	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2026		**598.699**	**45.622**	**53.952**	**(433)**	**373.603**	**1.071.443**
Elemente ale rezultatului global							
Profit aferent anului		-	-	-	-	15.349	15.349
Total alte elemente ale rezultatului global		**-**	**-**	**-**	**-**	**15.349**	**15.349**
Acțiuni proprii		-	-	-	(159)	-	(159)
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	(64)	-	64	(240)	(240)
Sold la 30 septembrie 2026		**598.699**	**45.558**	**53.952**	**(528)**	**388.712**	**1.086.393**

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 23 noiembrie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

George Toma Mucibabici	**Dan Sebastian Câmpeanu**	**Claudiu Bistriceanu**
Președinte CA	Director General	Director Financiar

	Nota	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2025		**598.699**	**41.379**	**44.484**	**-**	**287.354**	**971.915**
Elemente ale rezultatului global							
Profit aferent anului						72.536	72.536
Total alte elemente ale rezultatului global						**72.536**	**72.536**
Acțiuni proprii		-	4.606	-	(796)	(3.810)	-
Plăți pe bază de acțiuni		-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale		-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	4.445	-	(5.546)	(1.101)
Sold la 30 septembrie 2025		**598.699**	**45.985**	**48.929**	**(796)**	**350.534**	**1.043.350**

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 23 noiembrie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

George Toma Mucibabici	**Dan Sebastian Câmpeanu**	**Claudiu Bistriceanu**
Președinte CA	Director General	Director Financiar

	Nota	30 septembrie 2026	30 septembrie 2025
Profit net		**15.349**	**72.536**
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		**(17.463)**	**(66.353)**
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare		(22.015)	(30.777)
Pierdere/(câștig) din cedarea imobilizărilor corporale		(4)	(28)
Amortizare	**7**	2.367	2.280
Ajustarea valorii stocurilor	**10**	(404)	(13.865)
Ajustarea valorii creanțelor	**12**	(1.552)	966
Venituri financiare	**19**	(16.082)	(42.855)
Costuri financiare	**19**	16.029	19.267
Impozit pe profit		4.198	(1.341)
Ajustări ale fondului de rulment		**(23.039)**	**285.177**
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale si altor creanțe	**12**	(8.420)	(32.950)
Scăderea plăților anticipate	**12**	173	1.561
Scăderea/(creșterea) proprietăților imobiliare (stoc)	**10**	(20.976)	287.934
(Scădere)/creștere a datoriilor comerciale, a altor datorii și a datoriilor contractuale	**16**	6.184	28.632
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		**(25.153)**	**291.360**
Fluxuri de numerar din activități de investiții			
Împrumuturi acordate filialelor		(14.185)	-
Sume investite în filiale		-	(3.108)
Achiziție de imobilizări corporale și necorporale	**7**	(1.620)	(186.714)
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare		(860)	(8.893)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale		4	154
Dividende încasate		6.928	41.384
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		**(9.733)**	**(157.177)**
Fluxuri de numerar din activități de finanțare			
Încasări din împrumuturi	**15**	56.325	46.518
Rambursarea principalului împrumuturilor	**15**	(24.635)	(176.010)
Achiziție de acțiuni proprii		(159)	-
Dobândă plătită	**15**	(7.920)	(10.540)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		**23.611**	**(140.032)**
Creștere netă/ (scădere) a numerarului și a echivalentelor de numerar		**(11.275)**	**(5.849)**
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	**13**	**24.880**	**37.644**
Numerar și echivalente de numerar la 30 septembrie	**13**	**13.605**	**31.795**

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 23 noiembrie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

George Toma Mucibabici	**Dan Sebastian Câmpeanu**	**Claudiu Bistriceanu**
Președinte CA	Director General	Director Financiar

1. ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Impact Developer & Contractor SA („Societatea") este o societate înregistrată în România al cărei obiect de activitate este dezvoltarea și vânzarea de imobile și construcții imobiliare. Societatea are cod fiscal 1553483 si este înregistrata la Registrul Comerțului sub nr. J2018007228408. Sediul social al Societății este in București, Sector 1, Șoseaua Pădurea Mogoșoaia 31-41.

Societatea controlează mai multe entități și întocmește situații financiare consolidate. Conform Legii nr. 24/2017, aceste entități trebuie să întocmească și situații financiare individuale.

Societatea și filialele sale (denumite împreună cu Societatea: "Grupul") sunt după cum urmează:

	Țara de înregistrare	Natura activității	% deținere IMPACT la 30 septembrie 2026	% deținere IMPACT la 31 decembrie 2025
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzioo Management SRL	România	Administrare imobile	66,90%	66,90%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	99%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance &Sales SRL	România	Intermedieri financiare	99%	99%
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	99%
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	99%
Aria Verdi Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	99%	99%
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Alliance Architecture SRL	România	Servicii de proiectare și arhitectură	51%	51%
R.C.T.I Company	România	Servicii de construcții	51,01%	51,01%
Impact Alliance Moldova SRL	România	Servicii de construcții	51%	51%
Asociația Impact pentru viitor	România	Organizație non-profit	100%	100%

Societatea este una dintre primele societăți active în domeniul dezvoltării imobiliare în Romania, fiind constituită în anul 1991 prin subscripție publică. În anul 1995, Societatea a introdus conceptul de ansamblu rezidențial pe piața românească. Din anul 1996, Societatea este listată la Bursa de Valori București (BVB).

În 2026, activitatea Impact Developer & Contractor SA a constat în principal în dezvoltarea și vânzarea proiectelor rezidențiale din Greenfield Băneasa și Boreal Plus din Constanța.

2. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație reprezintă organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative ale Societății în ansamblu, prin implicarea în decizii strategice, financiare sau reputaționale. Consiliul de Administrație deleagă competențele de conducere ale Societății, în condițiile și limitele prevăzute de lege și de Actul Constitutiv.

La data de 29 aprilie 2025, în Adunarea Generală a Acționarilor, membri Consiliului de Administrație au fost aleși pe o durată de 4 ani (29 aprilie 2025 – 28 aprilie 2029):

- George – Toma Mucibabici, Președintele Consiliului de Administrație
- Dan Octavian Voiculescu, Administrator
- Daniel Pandele, Administrator
- Sorin Apostol, Administrator
- Dumitru – Radu Stănescu, Administrator

Managementul executiv al Societății

Din 01 ianuarie 2022 – Claudiu Bistriceanu a fost numit Director Financiar (CFO) cu un mandat de 4 (patru) ani.

Începând cu 1 iunie 2024, dl. Câmpeanu Richard Dan – Sebastian a preluat poziția de Director General Interimar până la data de 19 iunie 2025.

Consiliul de Administrație a decis prelungirea duratei mandatelor de Director General - Campeanu-Richard Dan-Sebastian si de Director Financiar -Bistriceanu Claudiu pentru o perioada de 4 (patru) ani, de la data de 19 iunie 2025 pana la 19 iunie 2029.

3. BAZELE ÎNTOCMIRII

(a) Declarație de conformitate

Situațiile financiare individuale interimare simplificate sunt întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară aplicabile raportării interimare, astfel cum au fost adoptate de Uniunea Europeană („IFRS"). Situațiile financiare individuale interimare simplificate la data de 30 septembrie 2026 nu sunt auditate.

De asemenea, Societatea întocmește situații financiare consolidate în conformitate cu IFRS-UE, aprobate la aceeași dată cu aceste Situații Financiare individuale.

Situațiile financiare au fost întocmite pe baza principiului continuității activității și pe baza costului istoric, cu excepția proprietăților imobiliare, care sunt prezentate la valoarea justă. Costul istoric se bazează, în general, pe valoarea justă a contraprestației acordate în schimbul bunurilor și serviciilor.

Conducerea este conștientă de potențialele riscuri legate de schimbările climatice pentru operațiunile sale, precum și pentru cele ale partenerilor săi și monitorizează și evaluează în mod regulat impactul acestor riscuri pentru a adopta măsurile adecvate, dacă este cazul. Pentru mai multe detalii cu privire la aspectele legate de schimbările climatice care afectează activitățile Grupului, vă rugăm să consultați raportul anual de sustenabilitate publicat pe site-ul Societății. Acest raport nu face parte din situațiile financiare sau din Raportul anual.

(b) Principiul continuității activității

Situațiile financiare individuale au fost întocmite in baza principiului continuității activității, deoarece conducerea considera că Societatea are resurse adecvate pentru a-și continua activitatea în viitorul previzibil.

Perturbările semnificative de pe piețele globale cauzate de războiul din Ucraina și Iran și contextul economic inflaționist actual au avut un efect larg asupra entităților care activează într-o mare varietate

de industrii, creând o volatilitate larg răspândită și perturbări ale lanțurilor de aprovizionare. Sociatatea a pregătit previziuni bazate pe activitatea din perioada următoare, considerând contractele de pre-vânzare existente, evoluțiile anticipate ale proiectelor de imobiliare, precum si ieșirile viitoare de numerar contractuale și estimate și contractuale.

Grupul își continuă extinderea activității de dezvoltare în 2026, prin finalizarea Fazei 5 a proiectului Greenfield Băneasa – Teilor, demararea dezvoltării Aria Verdi, viitoarele dezvoltări Greenfield Copou – Faza 1 și Boreal Plus – Faza 2, precum și prin avansarea activităților de autorizare pentru proiectele de dezvoltare viitoare (Greenfield Băneasa UTR4).

Având în vedere aceste previziuni, administratorii rămân de părere că aranjamentele de finanțare și structura de capital ale Societatii oferă atât facilitățile necesare, cât și îndeplinirea indicatorilor financiari pentru a permite Societății să își desfășoare activitatea pentru cel puțin următoarele 12 luni. În consecință, situațiile financiare au fost întocmite pe baza principiului continuității activității.

4. MONEDA FUNCȚIONALĂ DE PREZENTARE

Situațiile financiare sunt prezentate în lei românești („lei”, „RON”), aceasta fiind și moneda funcțională a Societății. Toate informațiile financiare sunt prezentate în mii lei, dacă nu se specifică altfel.

5. RAȚIONAMENTE CONTABILE RELEVANTE ȘI SURSE CHEIE PENTRU INCERTITUDINEA DE ESTIMARE

În aplicarea politicilor contabile descrise în situațiile financiare anuale individuale ale Societății la 31 decembrie 2025, administratorilor li se cere să emită raționamente (altele decât cele care implică estimări) care au un impact semnificativ asupra sumelor recunoscute și să facă estimări și ipoteze cu privire la valorile contabile ale activelor și pasivelor care nu sunt ușor evidente din alte surse. Estimările și ipotezele asociate se bazează pe experiența istorică și pe alți factori relevanți.

Rezultatele reale pot diferi de aceste estimări. Estimările și ipotezele subiacente sunt revizuite în mod continuu. Revizuirile estimărilor contabile sunt recunoscute în perioada în care estimarea este revizuită dacă revizuirea afectează numai acea perioadă, sau în perioada revizuirii și perioadele viitoare dacă revizuirea afectează atât perioadele curente, cât și perioadele viitoare.

(i) Evaluarea la valoarea justă și procesele de evaluare

Societatea a obținut un raport emis de Colliers Valuation and Advisory S.R.L („Colliers”) la 30 iunie 2026 care stabilește valorile de piață estimate pentru investițiile imobiliare și proprietățile dezvoltate pentru vânzare în starea lor actuală. Colliers este o societate independentă specializată în domeniul evaluării, care deține calificarea profesională relevantă recunoscută și experiență recentă în ceea ce privește amplasările și categoriile proprietăților evaluate. Evaluarea s-a bazat pe ipoteza privind cea mai bună utilizare a fiecărei proprietăți de către un terț dezvoltator.

Pe piața din România, valorile efective ale tranzacțiilor imobiliare nu sunt publice și nu există un volum mare de tranzacții pe loturi mari de teren. Prin urmare, metoda comparării vânzărilor are limitări inerente, fiind nevoie de un nivel semnificativ de judecată pentru a fi aplicată.

Activele imobilizate sunt evaluate în principal utilizând abordarea comparației vânzărilor. Ipotezele principale care stau la baza valorii de piață a grupurilor de active imobilizate sunt:

- selectarea terenurilor comparabile cu scopul de a determina „prețul ofertat" considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ;

- valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul ofertat pentru a reflecta prețurile tranzacțiilor și diferențele în ceea ce privește amplasarea și starea inclusiv stadiul disputelor legale descrise în Nota 20.

Principalele ipoteze sunt sintetizate în Nota 8. Evaluarea este foarte sensibilă la acesti parametri, iar ajustările acestor date de intrare ar avea un impact direct asupra evaluării rezultate.

(ii) Transferul de active la investiții imobiliare cât și de la investiții imobiliare

IAS 40 (investiții imobiliare) prevede că transferurile de la și către investiții imobiliare să fie evidențiate printr-o schimbare a utilizării. Condițiile care indică o modificare a utilizării sunt judecate, iar tratamentul poate avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare, deoarece investițiile imobiliare sunt înregistrate la valoarea justă și stocurile sunt înregistrate la cost.

Pentru terenurile Ghencea conducerea a evaluat criteriile de recunoaștere și clasificare conform IAS40 și a concluzionat că terenurile respective ar trebui să rămână clasificate drept investiții imobiliare până la luarea unei decizii de modificare a utilizării. În prezent, există diverse inițiative întreprinse pentru a spori valoarea acelor active (incluzând concept de proiect și autorizații de construire, supuse incertitudinii politice), dar la 30 septembrie 2026 și până la data aprobării prezentelor situații financiare nu a fost luată nicio decizie fermă și oficială de către Societate cu privire la utilizarea efectivă a acelor terenuri; în consecință, aceste active sunt clasificate drept investiții imobiliare la 30 septembrie 2026 (la fel la 31 decembrie 2025) și au continuat să fie înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.

- Pentru o porțiune din terenul Greenfield constând în terenuri vacante, Managementul a evaluat criteriile de recunoaștere și clasificare conform IAS40 și a concluzionat că terenurile respective ar trebui să rămână clasificate drept investiții imobiliare până când se va lua o decizie de schimbare a utilizării. Conducerea nu a planificat nicio dezvoltare potențială în următorii 3-4 ani de la data bilanțului și există mai multe scenarii disponibile. Ca atare, având în vedere că există încă o utilizare nedeterminată și că Societatea continuă să dețină terenurile respective pentru apreciere viitoare, în conformitate cu prevederile IAS40, acestea continuă să fie contabilizate la valoarea justă în cadrul investițiilor imobiliare.

- Societatea a încheiat contracte de închiriere pentru anumite apartamente. Conducerea a evaluat criteriile de clasificare în conformitate cu IAS40 și IAS2 și a concluzionat că acele apartamente ar trebui să fie în continuare clasificate ca stocuri, având în vedere că unitățile sunt disponibile pentru vânzare, iar activitatea de închiriere se desfășoară pentru a optimiza fluxurile de numerar pe termen scurt.

Dacă s-ar fi aplicat judecăți diferite în determinarea schimbării de utilizare a bunurilor, situațiile financiare ar fi putut fi semnificativ diferite ca urmare a abordării de metode diferite de evaluare a stocurilor și a investițiilor imobiliare.

(iii) Aspecte juridice

Conducerea Societății analizează periodic situația tuturor litigiilor aflate în derulare și, după consultarea Consiliului de administrație, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele implicate sau la prezentarea lor în situațiile financiare individuale. Aspectele juridice cheie sunt prezentate

la Nota 20.

(iv) Alocarea costurilor

Pentru a determina profitul pe care Societatea ar trebui să-l recunoască din evoluțiile sale într-o anumită perioadă, Societatea trebuie să aloce costurile de dezvoltare la nivelul întregului site între unitățile vândute în anul curent și care urmează să fie vândute în anii următori. Practica industriei variază în ceea ce privește metodele utilizate și în efectuarea acestor evaluări există un grad de incertitudine inerentă. Proiectele viitoare cărora le sunt alocate costuri sunt doar cele a căror dezvoltare este sigură – adică terenul este deja inclus în stoc. Dacă există o schimbare în planurile de dezvoltare viitoare față de cele anticipate în prezent, atunci rezultatul ar fi fluctuații în recunoașterea costurilor și profitului pe diferite faze ale proiectului.

(v) Ciclul de exploatare

Ciclul de exploatare al Companiei este determinat pe baza naturii activităților sale de afaceri. Conducerea a exercitat un raționament semnificativ în definirea ciclului de exploatare, care are un impact asupra clasificării activelor ca fiind circulante sau imobilizate.

Raționament: Ciclul de exploatare este considerat a fi perioada dintre achiziția activelor pentru prelucrare și recunoașterea venitului. Pentru Societate, această perioadă este estimată la 4 ani.

Incertitudinea estimării: Determinarea ciclului de exploatare implică ipoteze cu privire la durata proceselor de producție, ratele de rotație a stocurilor și momentul încasării creanțelor. Modificările acestor ipoteze ar putea afecta în mod semnificativ clasificarea activelor.

Impact: Dacă ciclul de exploatare ar fi reevaluat pentru a fi mai lung/mai scurt de 4 ani, anumite active ar fi reclasificate ca active curente/imobilizate, ceea ce ar putea afecta ratele de lichiditate și alți indicatori financiari.

6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

A) Standarde și interpretări noi sau modificate care sunt aplicabile pentru perioadele anuale care încep după 1 ianuarie 2026

• Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 *Amendamente la Clasificarea și Evaluarea Instrumentelor Financiare:*

Decontarea datoriilor prin sisteme de plăți electronice.

A existat o diversitate în practică în ceea ce privește momentul recunoașterii și derecunoașterii activelor financiare și a datoriilor financiare, în special atunci când acestea sunt decontate folosind sistemul de plăți electronice. Amendamentele la IFRS 9 clarifică momentul în care un activ financiar sau o datorie financiară este recunoscută și derecunoscută. Conform modificărilor, o companie își derecunoaște, în general, datoriile comerciale la data decontării. În mod normal, aceasta este data la care plata este finalizată.
Modificările prevăd, de asemenea, o excepție opțională, care permite companiei să-și derecunoască plățile comerciale mai devreme decât data decontării, eventual la data la care plata este inițiată și nu

poate fi anulată. Excepția este disponibilă atunci când compania utilizează un sistem de plată electronică care îndeplinește toate criteriile următoarele:

- nicio capacitate practică de a retrage, opri sau anula instrucțiunea de plată;
- lipsa capacității practice de a accesa numerarul care urmează să fie utilizat pentru decontare ca urmare a instrucțiunii de plată; şi
- riscul de decontare asociat sistemului de plată electronică este nesemnificativ.

Companiile pot alege să aplice excepția pentru plățile electronice, sistem cu sistem.

Clasificarea activelor financiare cu caracteristici legate de ESG

Conform IFRS 9, nu era clar dacă fluxurile de numerar contractuale ale unor active financiare cu caracteristici legate de ESG reprezentau SPPI, care este o condiție pentru evaluarea la cost amortizat. Acest lucru ar fi putut duce la evaluarea activelor financiare cu caracteristici legate de ESG la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere.

Amendamentele introduc un test SPPI suplimentar pentru activele financiare cu caracteristici contingente care nu sunt legate direct de o modificare a riscurilor sau costurilor de bază ale creditării – de ex. unde fluxurile de numerar se modifică în funcție de măsura în care împrumutatul îndeplinește un obiectiv ESG specificat în contractul de împrumut.

Conform modificărilor, anumite active financiare, inclusiv cele cu caracteristici legate de ESG, ar putea îndeplini acum criteriul SPPI, cu condiția ca fluxurile lor de numerar să nu fie semnificativ diferite de un activ financiar identic fără o astfel de caracteristică.

Amendamentele includ, de asemenea, informații suplimentare pentru toate activele și datoriile financiare care au anumite caracteristici contingente care:

- nu au legătură directă cu o modificare a riscurilor sau costurilor de bază ale creditării; şi
- nu sunt evaluate la valoarea justa prin profit sau pierdere.

Instrumente legate contractual (CLI) și caracteristici fără recurs

Amendamentele clarifică caracteristicile cheie ale CLI și modul în care acestea diferă de activele financiare cu caracteristici fără recurs. Amendamentele includ, de asemenea, factori pe care o companie trebuie să-i ia în considerare atunci când evaluează fluxurile de numerar care stau la baza unui activ financiar cu caracteristici fără recurs (testul „look through").

Prezentări privind investițiile în instrumente de capitaluri proprii

Amendamentele necesită prezentări suplimentare pentru investițiile în instrumente de capitaluri proprii care sunt măsurate la valoarea justă, cu câștigurile sau pierderile prezentate în alte elemente ale rezultatului global (FVOCI).

Conducerea a evaluat că amendamentele nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății.

• Amendamente la IFRS 9 și IFRS 7 Contracte care fac referire la energia electrică dependentă de natură

Amendamentele permit ca contractele de energie electrică dependentă de natură, care sunt uneori denumite contracte de achiziție de energie din surse regenerabile (PPA), să fie reflectate mai bine în situațiile financiare. Amendamentele:

- Clarificarea aplicării scutirii pentru utilizare proprie la aceste contracte.
- Modificarea cerințelor contabilității de acoperire împotriva riscurilor pentru a permite ca contractele de energie electrică din surse regenerabile de energie dependente de natură să fie utilizate ca instrument de acoperire, dacă sunt îndeplinite anumite condiții.

Introduc cerințe suplimentare de prezentare pentru a permite investitorilor să înțeleagă impactul acestor contracte asupra performanței financiare a unei companii și a fluxului de numerar viitor. În prezent, Societatea nu utilizează nicio sursă de energie regenerabilă, dar intenționează să o facă în viitor, prin urmare intenționează să evalueze impactul modificărilor asupra situațiilor financiare și să aplice noul standard, dacă este cazul, începând cu 1 ianuarie 2026.

• Îmbunătățiri anuale ale standardelor IFRS – Volumul 11

În acest volum de îmbunătățiri, IASB aduce modificări minore la IFRS 9 Instrumente financiare și la alte patru standarde contabile. Modificările la IFRS 9 se referă la:

- un conflict între IFRS 9 și IFRS 15 Venituri din contracte cu clienții cu privire la evaluarea inițială a creanțelor comerciale; şi
- cum un locatar contabilizează derecunoașterea unei datorii de leasing în conformitate cu punctul 23 din IFRS 9.

Modificările la IFRS 9 impun companiilor să evalueze inițial o creanță comercială fără o componentă de finanțare semnificativă la valoarea determinată prin aplicarea IFRS 15. Ele clarifică, de asemenea, că atunci când datoriile de leasing sunt derecunoscute conform IFRS 9, diferența dintre valoarea contabilă și contraprestația plătită este recunoscută în profit sau pierdere.
Conducerea a evaluat că amendamentele nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății.

B) Standardele/amendamentele care nu au intrat încă în vigoare, dar care au fost adoptate de Uniunea Europeană

• IFRS 18 Prezentarea situațiilor financiare

IFRS 18 înlocuiește IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare. Modificările majore ale cerințelor sunt rezumate mai jos.

O situație mai structurată a profitului sau pierderii

IFRS 18 introduce subtotaluri definite recent „profit din exploatare” și „profit sau pierdere înainte de finanțare și impozit pe profit” și o cerință ca toate veniturile și cheltuielile să fie alocate între trei noi categorii distincte, bazate pe principalele activități comerciale ale unei companii: exploatare, investiții și finanțare.

Conform IFRS 18, companiile nu mai au voie să prezinte cheltuielile de exploatare doar în note. O companie prezintă cheltuielile de funcționare într-un mod care oferă „cel mai util rezumat structurat” al cheltuielilor sale prin:

- natură;
- funcție; sau
- folosind o prezentare mixtă.

Dacă orice cheltuieli de exploatare sunt prezentate pe funcție, atunci se aplică noi prezentări.

MPM – Prezentate și supuse auditului

IFRS 18 cere, de asemenea, ca unele măsuri „non-GAAP" să fie raportate în situațiile financiare. Acesta introduce o definiție restrânsă pentru Măsurile de performanță a managementului („MPM"), care impune ca acestea să fie:

- un subtotal de venituri și cheltuieli;
- utilizate în comunicări publice în afara situațiilor financiare; şi
- reflectarea viziunii conducerii asupra performanței financiare.

Pentru fiecare MPM prezentat, companiile trebuie să explice într-o singură notă la situațiile financiare de ce măsura furnizează informații utile, cum este calculată și să o reconcilieze cu o sumă determinată conform Standardelor de Contabilitate IFRS.

Dezagregare mai mare a informațiilor

Noul standard include îndrumări îmbunătățite cu privire la modul în care companiile grupează informațiile în situațiile financiare. Aceasta include îndrumări privind măsura în care informațiile sunt incluse în situațiile financiare primare sau sunt dezagregate în continuare în note.
Companiile sunt descurajate să eticheteze articolele drept „altele" și li se cere să prezinte mai multe informații dacă continuă să facă acest lucru.

Alte modificări aplicabile situațiilor financiare primare

IFRS 18 stabilește profitul din exploatare ca punct de plecare pentru metoda indirectă de prezentare a fluxurilor de numerar din activitățile de exploatare și elimină opțiunea de clasificare a fluxurilor de numerar ale dobânzilor și dividendelor ca activități operaționale în situația fluxurilor de numerar (acest lucru diferă pentru companiile cu activități comerciale principale specificate). De asemenea, necesită ca fondul comercial să fie prezentat pe un nou rând în bilanț.

Tranziția

În situațiile sale financiare anuale întocmite pentru perioada în care noul standard este aplicat pentru prima dată, o entitate trebuie să prezinte, pentru perioada comparativă imediat anterioară acelei perioade, o reconciliere pentru fiecare element de pe rând din situația profitului sau pierderii între:

- sumele retratate prezentate aplicând IFRS 18; şi
- sumele prezentate anterior aplicând IAS 1.

Societatea intenționează să aplice noul standard începând cu 1 ianuarie 2027.

• IFRS 19 Filiale fără răspundere publică: prezentări de informații

IFRS 19 permite filialelor eligibile să aplice Standardele de Contabilitate IFRS cu cerințele de prezentare reduse ale IFRS 19.
O filială poate alege să aplice noul standard în situațiile sale financiare consolidate, separate sau individuale, cu condiția ca, la data de raportare:

- să nu aibă răspundere publică;
- societatea-mamă să întocmească situații financiare consolidate în conformitate cu Standarde de contabilitate IFRS.

O filială care aplică IFRS 19 trebuie să precizeze în mod clar în declarația sa explicită și fără rezerve de conformitate cu Standardele de Contabilitate IFRS că IFRS 19 a fost adoptat.
Conducerea a evaluat că modificările nu vor avea un impact semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății.

7. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2026	**37.001**	**15.468**	**2.259**	**48**	**54.776**
Achiziții	-	189	69	1.529	1.787
Transferuri	-	-	35	(180)	(145)
Cedări	-	(4)	-	-	(4)
Sold la 30 septembrie 2026	**37.001**	**15.653**	**2.363**	**1.397**	**56.414**
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2026	**4.842**	**3.540**	**1.162**	**-**	**9.544**
Amortizarea în cursul anului	754	1.373	240	-	2.367
Transferuri	-	-	-	-	-
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	(4)	-	-	(4)
Sold la 30 septembrie 2026	**5.596**	**4.909**	**1.402**	**-**	**11.907**
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2026	**32.159**	**11.928**	**1.097**	**48**	**45.232**
La 30 septembrie 2026	**31.405**	**10.744**	**961**	**1.397**	**44.507**

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2025	**40.062**	**11.594**	**2.137**	**2.888**	**56.681**
Achiziții	-	213	122	821	1.156
Transferuri	(1.662)	3.661	-	(3.661)	(1.662)
Cedări	(1.399)	-	-	-	(1.399)
Sold la 31 decembrie 2025	**37.001**	**15.468**	**2.259**	**48**	**54.776**
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2025	**6.892**	**1.785**	**861**	**-**	**9.537**
Amortizarea în cursul anului	1.033	1.755	301	-	3.089
Transferuri	(1.658)	-	-	-	(1.658)
Amortizarea acumulată a cedărilor	(1.424)	-	-	-	(1.424)
Sold la 31 decembrie 2025	**4.842**	**3.540**	**1.162**	**-**	**9.544**
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2025	**33.170**	**9.809**	**1.276**	**2.888**	**47.144**
La 31 decembrie 2025	**32.159**	**11.928**	**1.097**	**48**	**45.232**

Active gajate:

La 30 septembrie 2026 imobilizări corporale în valoare totală de 7.585 mii lei erau gajate ca garanții pentru împrumuturi bancare, reprezentând terenuri și clădiri (31 decembrie 2025: 8.717 mii lei).

8. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare

	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Sold la 1 ianuarie	**608.166**	**754.571**
Intrări prin achiziție	860	8.935
Transferuri din/in Stocuri și active imobilizate	-	0
Vânzări şi scoateri din evidență	-	(216.948)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	22.015	61.608
Sold la 31 decembrie	**631.041**	**608.166**

Investițiile imobiliare cuprind în principal terenuri deținute în scopul aprecierii capitalului sau terenuri cu utilizare viitoare nedeterminată.

Achizițiile se referă în principal la servicii de arhitectură pentru investiții imobiliare în curs de dezvoltare.

În cursul anului 2025, un teren cu o valoare totală de 206.532 mii RON, situat pe Bulevardul Barbu Văcărescu, a fost transferat ca aport în natură la capitalul social al Aria Verdi Development S.R.L., filială deținută integral. Valoarea terenului la data transferului a fost stabilită de un evaluator independent.
Odată cu transferul terenului, au fost de asemenea vândute către filială proiectul de arhitectură pentru dezvoltarea imobiliară, precum și investițiile realizate pentru dezvoltarea proiectului, valoarea totală a acestora fiind egală cu valoarea contabilă netă de 10.416 mii RON.

Mai jos puteți găsi o defalcare a totalului proprietăților incluse în investiții imobiliare:

Activ	30 septembrie 2026		31 decembrie 2025	
	mp	mii lei	mp	mii lei
Teren Greenfield Băneasa (București)	194.159	302.950	194.159	289.542
Teren Bd. Ghencea – Bd. Timișoara (București)	258.895	204.146	258.895	198.467
Alte (Neptun, Oradea)	62.022	9.934	62.022	9.674
Greenfield Plaza proprietate comercială (teren inclus)	11.111	114.011	11.111	110.483
Total	**526.187**	**631.041**	**526.187**	**608.166**

În primele nouă luni ale anului 2026, Societatea a obținut venituri din chirii din investiții imobiliare (Greenfield Plaza) în valoare totală de 5.014 mii lei. Cheltuielile de exploatare aferente investiției imobiliare care au generat venituri din chirie sunt recuperate prin comisioane de servicii de la chiriași. Nu au fost înregistrate cheltuieli de exploatare pentru investițiile imobiliare care nu au generat venituri din chirie.

Conducerea Societății analizează anual, la data bilanțului, condițiile de piață la acele momente de timp pentru a decide cea mai bună utilizare a terenului, și anume dacă acesta va fi folosit pentru a construi pentru

a vinde sau pentru a construi pentru a închiria.

Având în vedere criteriile de clasificare conform IAS40 și așa cum este detaliat în nota 5 ii – Raționamente contabile critice (transferul de active atât din cât și către investiții imobiliare), Societatea consideră că la 30 septembrie 2026 existau dovezi suficiente ca utilizarea viitoare a terenului este incertă si, astfel, terenul trebuie clasificat ca și investiții și nu ca stocuri, in conformitate cu prevederile IAS 40 privind "terenurile deținute pentru o utilizare viitoare în prezent nedeterminată".

Detalii despre aspectele juridice legate de terenuri în Nota 20.

Procesele de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 30 iunie 2026 de Colliers Valuation and Advisory S.R.L., evaluator extern, independent, autorizat ANEVAR, având experiență privind amplasarea și natura proprietăților evaluate.

Pentru toate investițiile imobiliare, utilizarea curentă este echivalentă celei mai bune utilizări. Mai jos descriem tehnica de evaluare utilizată pentru determinarea valorii juste a investiției imobiliare.

Ierarhia valorii juste

În baza datelor de intrare utilizate în tehnica de evaluare, valoarea justă a investițiilor imobiliare a fost clasificată la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste la 30 septembrie 2026. Evaluarea este considerată corespunzătoare date fiind ajustările aplicate datelor observate pentru terenuri comparabile și evaluări de construcții. Aceste ajustări se bazează pe amplasament și stare, nefiind direct observabile. Nu au existat transferuri de la nivelul 2 la nivelul 3 în timpul exercițiului financiar.

Tehnici de evaluare
Următorul tabel prezintă tehnicile de evaluare folosite pentru determinarea valorii juste a clădirilor și terenurilor.

Activ	Principalii parametri la 30 iunie 2026	Principalii parametri la 31 decembrie 2025
Teren din Greenfield Băneasa	• Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 200 - 570 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -47% reducere la +65% Premium	• Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 252 - 306 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -42% reducere la +105% Premium
Teren din Bd. Ghencea	• Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 150 - 340 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de până la -53% la valoare	• Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 175 - 340 EUR/mp • Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de până la -58% la valoare

Proprietatea Greenfield Plaza a fost reevaluată de Colliers, folosind metoda Fluxului de numerar redus. Principalele ipoteze utilizate sunt prezentate mai jos:

	30-Iun-26	31-Dec-25
Rata de actualizare	9,25%	9,25%
Rata de ocupare	între 2% și 10%	Între 2% și 10%
Chirie (EUR/mp spatiu comercial)	între 9 și 40 EUR/mp/lună	între 9 și 46 EUR/mp/lună
Randament	7,50%	7,50%

Valoarea contabilă a investițiilor imobiliare gajate la 30 septembrie 2026 este 228.554 mii lei (31 decembrie 2025: 346.049 mii lei).

Terenurile aflate în investiții imobiliare deținute de Societate sunt situate preponderent în București, însă există și în Constanța și Oradea. Prețurile în mp diferă în funcție de locație și dimensiunea terenului.

9. PROIECTE VIITOARE

Societatea își desfășoară activitatea într-o industrie în care produsele finite durează mult timp pentru a se finaliza, prin urmare, conducerea a evaluat ciclul normal de exploatare al activității sale la 4 ani. Ca atare, stocurile, care urmează să fie transformat în venituri în mai puțin de 4 ani de la data raportării, sunt considerate stocuri pe termen scurt, în timp ce restul sunt clasificate drept proiecte de viitoare.

	30-Sep-26	31-Dec-25
Greenfield Băneasa	36.363	36.363
Boreal Plus Constanța	4.147	4.147
	40.510	**40.510**

10. STOCURI

	30-Sep-26	31-Dec-25
Produse finite și alte bunuri destinate vânzării	160.062	175.601
Proiecte rezidențiale în curs de dezvoltare:		
Terenuri destinate proiectelor în construcție	32.021	32.485
Costuri de dezvoltare și construcție	131.254	93.871
	323.337	**301.957**

Stocurile sunt reprezentate de:

	30-Sep-26	31-Dec-25
Proiect rezidențial Greenfield	285.466	262.826
Teren și proiect Constanța	37.871	39.131
	323.337	**301.957**

Estimările conducerii privind stocurile care urmează să fie realizate în mai puțin de 12 luni, precum și în mai mult de 12 luni de la data de raportare (30 septembrie 2026) sunt prezentate mai jos:

	A se realiza în 12 luni	A se realiza în mai mult de 12 luni
Proiectul rezidențial Greenfield	125.585	159.881
Teren și proiect Constanța	27.878	9.993
Total	**153.463**	**169.874**

Din totalul de 285.466 mii lei din Greenfield Băneasa, un total de 125.585 mii lei urmează să fie realizat în termen de 12 luni, pe baza estimărilor conducerii privind unitățile rezidențiale care urmează să fie vândute. În ceea ce privește proiectul Constanța, 27.878 mii lei reprezintă valoarea stocurilor estimate a fi realizate în următoarele 12 luni.

Terenurile cu o valoare contabilă de 32.021 mii lei la 30 septembrie 2026 (31 decembrie 2025: 32.485 mii lei) constau din terenuri deținute de Societate pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale si infrastructură, în București și Constanța.

Proprietățile imobiliare reprezentând proiecte rezidențiale finalizate cu o valoare contabilă de 160.062 mii lei la 30 septembrie 2026 (31 decembrie 2025: 175.601 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Societate.

Costul stocurilor vândute recunoscut în timpul perioadei de raportare este 23.315 mii lei (9L 2025: 87.795 mii lei).

Valoarea contabilă la 30 septembrie 2026 a stocurilor gajate este de 64.221 mii lei (la 31 decembrie 2025: 33.233 mii lei). Creșterea se datorează contractării unui nou împrumut garantat cu Vista Bank, astfel cum este prezentat în Nota 15.

Conform prevederilor IAS23, costul aferent împrumuturilor generale a fost capitalizat în valoarea activelor eligibile utilizând o rată medie ponderată.

Mai multe detalii despre creditele Societății sunt prezentate în Nota 15.

11. ACTIVE FINANCIARE

	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Interese în entități afiliate și asociații	240.070	234.188
	240.070	**234.188**

Prin Hotărârea Adunării Generale a Asociaților s-a aprobat reducerea capitalului social a societății Bergamot Developments S.R.L. de la 6.770.142 lei la 49.000 lei. Reducerea s-a făcut prin micșorarea numărului de părți sociale și prin reducerea valorii nominale a unei părți sociale de la 1,62 lei la 1,6 lei, conform art. 207 alin. (1) lit. a) și b) din Legea nr. 31/1990. Grupul continuă să controleze 100% din Bergamot Developments S.R.L. Suma de restituit Societății este de aproximativ 6.721 mii lei.

In luna august 2026, prin Hotărârea Adunării Generale a Asociaților Aria Verdi Development S.R.L. capitalul social al filialei a fost majorat cu 12.603 mii lei, prin aport în natură al Societății. Aportul reprezintă costurile suportate de Societate cu proiectul de dezvoltare imobiliară Aria Verdi: proiectare și arhitectură, avize și autorizații, studii și alte costuri direct atribuibile. Aceste costuri au fost transferate filialei la valoarea contabilă. Ca urmare, valoarea investiției Societății în Aria Verdi Development S.R.L. a crescut de la 206.581 mii lei la 31 decembrie 2025 la 219.185 mii lei la 30 septembrie 2026. Procentul de deținere a rămas neschimbat. Tranzacția nu a implicat fluxuri de numerar.

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociații:

			30 septembrie 2026
Procent deținere	Valoarea brută	Depreciere	Valoare contabilă

Spatzioo Management	66,8%	5.945	-	5.945
Clearline Development and Management	100%	1	-	1
Bergamot Developments	100%	49	-	49
Bergamot Developments Phase II	99%	49	-	49
Impact Finance &Sales	99%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	99%	49	-	49
Greenfield Copou Residence Phase II	99%	48	-	48
Aria Verdi Development	100%	219.185	-	219.185
Greenfield Property Management	100%	49	-	49
RCTI	51,01%	14.440	-	14.440
Impact Alliance Arhitecture	51%	255	-	255
Impact Alliance Moldova	51%	-	-	-
Asociația Impact pentru viitor	100%	-	-	-
Total subsidiare		**240.070**	**-**	**240.070**

				31 decembrie 2025
	Procent deținere	**Valoarea brută**	**Depreciere**	**Valoare contabilă**
Spatzioo Management	66,8%	5.945	-	5.945
Clearline Development and Management	100%	1	-	1
Bergamot Developments	100%	6.770	-	6.770
Bergamot Developments Phase II	99%	49	-	49
Impact Finance &Sales	99%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	99%	49	-	49
Greenfield Copou Residence Phase II	99%	48	-	48
Aria Verdi Development	100%	206.581	-	206.581
Greenfield Property Management	100%	49	-	49
RCTI	51,01%	14.440	-	14.440
Impact Alliance Arhitecture	51%	255	-	255
Impact Alliance Moldova	51%	-	-	-
Asociația Impact pentru viitor	100%	-	-	-
Total subsidiare		**234.188**	**-**	**234.188**

Clearline Development&Management SRL deține restul de 33,2% în Spatzioo Management S.R.L. (fostul Actual Invest House SRL)

a) Spatzioo Management S.R.L, o societate care oferă servicii de administrare și întreținere proiectele rezidențiale și comerciale deținute de grupul Impact;
b) Clearline Development and Management S.R.L. (fosta Lomb SA) este compania de proiect prin care IMPACT urma să dezvolte un proiect rezidențial în Cluj-Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală;

c) Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care începând cu anul 2018 a dezvoltat un ansamblu rezidențial de cca. 51.382 de metri pătrați, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima fază a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence;

d) Bergamot Developments Phase II S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care a dezvoltat faza a II-a (130 apartamente) a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence, alcătuită din 13.618 mp construiți pe un teren de 5.769 mp;

e) Impact Finance & Sales S.R.L. are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările de case. Impact Finance & Sales colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe;

f) Greenfield Copou Residence S.R.L., o societate din cadrul grupului, având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, a fost înființată în decembrie 2019. Aceasta societate urmează să dezvolte proiectul Greenfield Copou pe terenul deținut în Iași;

g) Greenfield Copou Residence Phase II SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021;

h) Greenfield Property Management SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021;

i) Aria Verdi Development SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021;

j) Impact Alliance Arhitecture SRL, o societate care are obiect principal de activitate servicii de arhitectură a fost înființată în anul 2022;

k) R.C.T.I.Company SRL , o societate care are ca obiect principal de activitate servicii de construcții și care a fost achiziționată în anul 2022;

l) Impact Alliance Moldova, o societate care are ca obiect principal de activitate servicii de construcții. Aceasta a fost înființată în 2023, dar nu s-a vărsat încă capital social;

m) Asociația „Impact pentru Viitor", o organizație care are ca scop reprezentarea și apărarea intereselor comune ale membrilor comunității Greenfield Băneasa în relația cu autoritățile publice, furnizorii de servicii și alte entități juridice, în conformitate cu legislația în vigoare.

12. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Creanțe comerciale	4.700	3.084	-	-
Creanțe în legătură cu filialele	7.371	16.452	85.753	67.986
Debitori diverși	6.804	99	-	-
Creanțe împotriva Statului	8.572	5.008	-	-
	27.447	**24.643**	**85.753**	**67.986**

Creanțele pe termen lung reprezintă soldul împrumuturilor și dobânda aferentă acestora acordate de Societate către filialele sale. Detalii despre componenta sumei în Nota 21 – privind tranzacțiile cu părți afiliate.

La 30 septembrie 2026 societatea nu are creanțe comerciale și/sau alte creanțe gajate cu excepția chiriilor aferente spațiilor comerciale închiriate care sunt ipotecate în favoarea Garanti Bank. Valoarea medie lunară a acestor creanțe este de 365 mii lei (excluzând veniturile din chirii de la Spatzioo pentru Wellness Club).

13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Conturi curente	13.575	24.860
Numerar	16	12
Avansuri de numerar	14	8
	13.605	**24.880**

Societatea deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 9 mii lei (31 decembrie 2025: 9 mii lei) 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).

14. CAPITAL SOCIAL

	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Capital subscris vărsat	591.235	591.235
Ajustări ale capitalului social (hiperinflație)	7.464	7.464
	598.699	**598.699**
Număr de acțiuni la sfârșitul perioadei	**118.247.071**	**118.247.071**

Toate acțiunile sunt ordinare și au rang egal în raport cu activele reziduale ale Societatii. Valoarea nominală a unei acțiuni este de 5 lei. Deținătorii de acțiuni ordinare au dreptul de a primi dividende, acestea fiind declarate la anumite momente din timp, și au dreptul la un vot pentru 1 acțiune în cadrul ședințelor Societății.
Structura acționarilor la sfârșitul perioadelor de raportare a fost după cum urmează:

	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
	%	**%**
Gheorghe Iaciu	58,52%	58,52%
Swiss Capital SA	10,45%	10,10%
Persoane juridice	12,10%	11,23%
Persoane fizice	18,93%	20,15%
	100,00%	**100,00%**

Rezervele constituite la nivelul Societății sunt detaliate mai jos:

	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Rezerve legale	53.952	53.952
Rezerve statutare	-	-
	53.952	**53.952**

Rezerva legală se constituie în conformitate cu prevederile Legii Societăților Române, care impune ca cel

puțin 5% din profitul contabil anual înainte de impozitare să fie transferat în „rezervă legală" până când soldul acestei rezerve ajunge la 20% din capitalul social al Societății.

Dividende

Atât în anul 2025 cât și în 2026 Societatea nu a distribuite dividende.

15. ÎMPRUMUTURI

Această notă furnizează informații cu privire la termenii contractuali ai împrumuturilor purtătoare de dobândă ale Societății, evaluate la cost amortizat.

	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	122.814	90.779
Obligațiuni emise	-	15.296
	122.814	**106.075**
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	35.468	31.392
Obligațiuni emise	51.301	34.062
	86.769	**65.454**

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadența	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 30 septembrie 2026	Sold la 31 decembrie 2025
Împrumuturi					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	34.740	33.556
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	12-Feb-27	3.000	15.836	15.296
Total obligațiuni				**50.576**	**48.852**
Libra Internet Bank	EUR	05-Nov-27	7.000	15.625	24.882
Alpha Bank	EUR	08-Jun-29	20.000	43.010	52.874
Garanti BBVA	EUR	05-Sep-35	10.000	49.573	43.847
Vista	RON	05-May-29	50.000	49.190	-
Total împrumuturi bancare				**157.398**	**121.603**
Dobândă				**1.609**	**1.074**
Total				**209.583**	**171.529**

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2026	**49.358**	**122.171**	**-**	**171.529**
Trageri	-	56.324	-	56.324
Rambursare împrumuturi	-	(24.635)	-	(24.635)
Cheltuiala cu dobânda	2.683	5.944	-	8.627

Dobânda plătită	(2.287)	(5.633)	-	(7.920)
Reținerea impozitului la sursă	(211)	-	-	(211)
Diferențe curs valutar	1.758	4.110	-	5.868
Sold la 30 septembrie 2026	**51.301**	**158.281**	**-**	**209.582**

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2025	**87.672**	**211.511**	**-**	**299.183**
Trageri	-	78.546	-	78.546
Rambursare împrumuturi	(41.154)	(172.365)	-	(213.519)
Dobânda plătită	(7.386)	(7.027)	-	(14.413)
Cheltuiala cu dobânda	7.648	8.331	-	15.979
Reținerea impozitului la sursă	(270)	-	-	(270)
Diferențe curs valutar	2.846	3.175	-	6.021
Sold la 31 decembrie 2025	**49.358**	**122.171**	**-**	**171.529**

În decembrie 2020, Societatea a desfășurat o emisiune de obligațiuni de tip Plasament Privat în valoare de 6.580 mii EUR cu o rată de dobânda fixă de 6,4% p.a., plătibilă semestrial. Obligațiunile au fost emise de Societate cu data de 24 decembrie 2020, au o maturitate de 6 ani și au fost listate în luna mai 2021 pe Piața Reglementată a BVB .

În iunie 2022, Societatea a contractat un credit denominat în EUR de la Alpha Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (working capital). Valoarea aprobată a creditului este 20.000 mii EUR, cu maturitate în 7 ani de la acordare.

În februarie 2024, Societatea a lansat o ofertă publică pentru subscrierea a 30.000 de obligațiuni, la o valoare nominală de 100 EUR/obligațiune. Perioada ofertei publice a fost din 12 februarie pană la 23 februarie 2024. Oferta a fost intermediată de SSIF Tradeville SA. Obligațiunile emise au fost nominative, dematerializate, necondiționate, negarantate și neconvertibile, cu o valoare totală de până la 3.000.000 de euro. Oferta a fost subscrisă în totalitate, cu o rată a dobânzii fixe de 9%, plătibilă semestrial. Obligațiunile sunt listate pe piața reglementată administrată de BVB.

În decembrie 2024, Societatea a contractat un împrumut în EUR de la Libra Bank pentru finanțarea generală a proiectelor (fond de lucru). Valoarea împrumutului este de 7 milioane EUR, cu o scadență de 3 ani de la acordare. Împrumutul a fost folosit integral în luna februarie 2025.

În august 2025 Impact Developer & Contractor SA a contractat un credit denominat în EUR de la Garanti Bank pentru refinanțarea Centrului Comunitar Greenfield Plaza, cât și pentru finanțarea activității curente. Valoarea creditului este de 10 milioane EUR, cu maturitate de 120 de luni de la data semnării contractului. Utilizarea creditului a avut loc începând cu luna septembrie 2025, tragerile fiind de 10 milioane de EUR până la 30 septembrie 2026.

În luna iunie 2026, IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. a contractat un împrumut denominat în lei de la Vista Bank pentru finanțarea activității curente. Valoarea împrumutului este de 50 milioane lei, cu scadența la 15 mai 2029. Tragerile din împrumut au început în iunie 2026 și au totalizat 49,2 milioane lei la data de 30 septembrie 2026.

Împrumuturile bancare ale Companiei sunt supuse unor indicatori financiari, cum ar fi Raportul de acoperire a serviciului datoriei (DSCR), Loan to Value (LTV), Datoria netă față de totalul activelor, Datoria netă față de

capitaluri proprii. În cazul încălcării acordurilor financiare, contractele includ perioadă de remediere, creșterea marjei sau renegocierea condițiilor de împrumut.

Toți indicatorii financiari au fost îndepliniți la 30 septembrie 2026 și la 31 decembrie 2025.

16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Datorii pe termen lung		
Rețineri datorate terților	7.577	6.573
	7.577	**6.573**
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	3.024	5.953
Datorii fiscale	310	721
Datorii către angajați	564	323
Alte datorii	**1**	12
	3.899	**7.009**
TOTAL	11.476	**13.582**

Datorii aferente contractelor/ Avansuri primite de la clienți	5.882	2.720
Venituri înregistrare în avans	257	2
TOTAL	**6.139**	**2.722**

17. VENITURI

Veniturile Societății:

	9 luni 2026	9 luni 2025
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale și a terenurilor	31.747	116.883
Venituri din servicii	5.853	3.842
Venituri de la clienți	**37.600**	**120.725**
Venituri din chirie	7.018	5.598
Total	**44.618**	**126.323**

	9 luni 2026	9 luni 2025
Costul bunurilor vândute	19.078	82.737
Costul serviciilor	4.237	3.367
Costuri aferente serviciilor de închiriere	-	1.691
	23.315	**87.795**

La data de 30 septembrie 2026 Societatea avea 59 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 42.584 mii lei. Pentru aceste pre-contracte clienții au plătit avansuri în valoare de 5.882 mii lei, care se găsesc la datorii aferente contractelor cu clienții în situația poziției financiare.

La data de 31 decembrie 2025 Societatea avea 18 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 9.350 mii lei. Toate aceste apartamente fac parte din proiecte finalizate. Pentru aceste pre-

contracte clienții au plătit avansuri în valoare de 2.720 mii lei, care se găsesc la datorii aferente contractelor, în situația poziției financiare

Analiza vânzărilor proprietăților rezidențiale pe proiecte:

	9 luni 2026	9 luni 2025
Greenfield Băneasa	28.210	93.774
Boreal Plus Constanța	2.914	22.888
Altele	623	221
	31.747	**116.883**

În primele nouă luni ale anului 2026, Societatea a vândut 44 unități, din care 40 unități în Greenfield Băneasa și 4 unități în BOREAL PLUS (3.544 mp suprafață construită brută vandabilă, la care se adaugă locurile de parcare, boxele și curțile aferente). Aceste unități au generat venituri de aproximativ 31.747 mii lei.

În primele nouă luni ale anului 2025, Compania a vândut 194 unități, din care 155 unități în Greenfield Băneasa, 36 unități și 3 vile în BOREAL PLUS (13.674 mp suprafață construită brută vandabilă, la care se adaugă locurile de parcare, boxele și curțile aferente). Aceste unități au generat venituri de aproximativ 116.883 mii lei.

Veniturile din chirii sunt realizate prin închirierea spatiilor comerciale din centrul comunitar Greenfield Plaza și din închirierea apartamentelor și a altor spații comerciale. Apartamentele închiriate sunt vândute, nu sunt păstrate ca investiție imobiliară, dat fiind faptul că modelul de business pune la dispoziție spre vânzare toate apartamentele.

18. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	9 luni 2026	9 luni 2025
Consumabile	2.649	241
Servicii prestate de terți	10.823	8.500
Costuri cu personalul	5.997	6.150
Amortizare	2.532	2.484
	22.001	**17.375**

19. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	9 luni 2026	9 luni 2025
Cheltuieli cu dobânzile	(8.628)	(12.500)
Cheltuieli cu schimbul valutar	(6.763)	(5.291)

Alte cheltuieli financiare	(638)	(1.476)
Total cheltuieli financiare	**(16.029)**	**(19.267)**
Venituri din dobânzi	3.902	3.172
Venituri din diferențe de curs valutar	1.307	559
Alte venituri financiare	12.500	42.174
Total venituri financiare	**17.709**	**45.905**
Total rezultat financiar, net	**1.680**	**26.638**

Comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, în 2026, cheltuiala cu dobânzile a scăzut cu 3.872 mii lei ca urmare a rambursării creditelor bancare pe parcursul anului 2025.

Alte venituri financiare includ dividende distribuite de către subsidiare în valoare de 12.500 mii lei.

20. CONTINGENȚE

Litigii

La data acestor situații financiare, Societatea este implicata în litigii în curs, atât în calitate de reclamant, cât și de pârât.

Conducerea Societatii analizează în mod regulat statusul tuturor litigiilor aflate în curs de desfășurare și, în urma unei consultări cu Consiliul de Administrație, dar și cu consultanții juridici, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor referitoare la sumele angajate și a includerii acestora în situațiile financiare.

Având în vedere informațiile existente, conducerea Societatii consideră că litigiile semnificative sunt următoarele:

a) Litigiul inițiat de Fundația EcoCivica

Dosarul nr. 4122/3/2022 a fost înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în care Impact are calitate de Pârât, Reclamanți fiind 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 Aleea 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. Pe baza actelor menționate anterior, a patra faza de dezvoltare a proiectului Greenfield Băneasa a fost dezvoltată.

Instanța de judecată a soluționat, la data de 14.08.2024, excepțiile (mijloace de apărare într-un proces civil) invocate atât de către Societate, cât și de către alți pârați din cauză.

Instanța de judecată a apreciat că cererile formulate de Fundația EcoCivica privind suspendarea și anularea Autorizațiilor de construire sunt prescrise si au fost respinse ca prescrise, iar cererile privind suspendarea Autorizațiilor de construire, formulate de ceilalți reclamanți, au fost respinse ca fiind lipsite de obiect. Avizul de Mediu 01/16.05.2019 rămâne valabil si produce efecte juridice depline.

Procesul a continuat, iar la data de 11.04.2025, instanța a dat cuvântul pe fondul cauzei. După dezbateri, instanța a rămas în pronunțare. Pronunțarea a fost amânată succesiv până la data de 06.08.2025.

La data de 6 august 2025, după mai multe termene de judecată, instanța a respins acțiunea ca neîntemeiată și a admis cererea de intervenție voluntară accesorie formulată de Asociația Lexcivica, în sprijinul poziției Societății.

Sentința instanței a fost atacată cu recurs. Până la data aprobării situațiilor financiare, nu a fost stabilit primul termen de judecată în recurs.

Conducerea Societății apreciază că întregul proces de avizare și autorizare, atât al Planului Urbanistic Zonal, cât și al autorizațiilor de construire a căror anulare este solicitată, a fost realizat în mod legal, cu respectarea cerințelor impuse de autoritățile competente prin certificatele de urbanism emise. De asemenea, lucrările de edificare au fost executate în conformitate cu dispozițiile legale și condițiile stabilite prin autorizațiile de construire, aspect confirmat prin încheierea proceselor-verbale de recepție împreună cu autoritățile și entitățile implicate, inclusiv Primăria Sector 1. Clădirile au fost intabulate și au fost deja introduse în circuitul civil. În consecință, conducerea nu a considerat necesară constituirea unui provizion aferent acestui litigiu la data de 30 septembrie 2026.

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

La data de 19 ianuarie 2023, IMPACT a înregistrat pe rolul Tribunalului București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal – o acțiune împotriva Primăriei Municipiului București, Primăriei Sectorului 1 și Regiei Naționale a Pădurilor Romsilva, solicitând instanței să oblige aceste instituții să-și respecte obligațiile asumate prin hotărârile Consiliului General al Municipiului București, ale Consiliului Local al Sectorului 1, precum și cele asumate prin actul de acceptare a donației semnat cu IMPACT încă din anul 2018, și să deschidă definitiv accesul public între Aleea Privighetorilor și Drumul Pădurea Pustnicu.

Pe parcursul procesului, o parte dintre solicitările IMPACT au fost soluționate pe cale administrativă, prin adoptarea:

- HCGMB nr. 100/02.04.2024, care autorizează solicitarea către Guvern privind transferul, cu titlu gratuit, a două tronsoane de drum forestier (Vadul Moldovei) din administrarea Romsilva în domeniul public al Municipiului București, pentru un acces temporar de 5 ani;

- HCGMB nr. 130/29.04.2024, care aprobă scoaterea definitivă din fondul forestier a unui teren de 0300.9 ha, cu destinația de drum de interes local, pentru a asigura accesul, tot pentru o perioadă de 5 ani, între Aleea Teișani și Drumul Pădurea Pustnicu.

Cu toate acestea, anumite operațiuni administrative rămân de finalizat de către Primăria Municipiului București, Romsilva și Ministerul Mediului, motiv pentru care procesul continuă.

La termenul de judecată din data de 28 octombrie 2025, instanța a rămas în pronunțare, pe care a amânat-o succesiv până la data de 27 noiembrie 2025. La data de 27 noiembrie 2025, Tribunalul a respins, ca neîntemeiate, excepțiile invocate de pârâți cu privire la prescripția dreptului la acțiune și lipsa calității procesuale active a Impact, și cererea de chemare în judecată.

Societatea a promovat recurs împotriva Sentinței civile nr. 9513/2025 din data de din 27.11.2025 pronunțata de Tribunalul București in dosarul nr. 1820/3/2023 („Sentința”), prin care solicitam admiterea recursului declarat împotriva Sentinței, casarea hotărârii recurate, rejudecarea cauzei si admiterea cererii de chemare in judecata. Nu s-a stabilit termen pentru recurs.

c) Litigiul privind terenurile Greenfield Copou, dosarul nr. 5350/99/2025

În data de 16 octombrie 2025, Greenfield Copou Residence S.R.L. (o societate în care Impact deține 99% participare la capitalul social, a înregistrat pe rolul Tribunalului Iași o acțiune în constatare, având numărul de dosar 5350/99/2025, formulată în contradictoriu cu doamnele Ghelț Doina-Adriana și Enăchescu Andreea-Silvia.

Prin această acțiune, Greenfield Copou Residence S.R.L. solicită instanței constatarea dreptului său de proprietate asupra terenurilor deținute în Municipiul Iași, zona Copou, în suprafață totală de 50.263 mp.

În opinia Conducerii, titlurile de proprietate având ca obiect Terenurile Greenfield Copou sunt valabile și legale, iar acțiunea în constatare are un caracter declarativ, fiind menită să înlăture orice stare de incertitudine juridică generată de notificările abuzive formulate de pârâtele din cauză, precum și de litigiile aflate în curs de soluționare între acestea și persoanele de la care Greenfield Copou Residence S.R.L. a achiziționat terenurile.

Societatea menționează că terenurile au fost achiziționate în perioada 2020–2021, cu respectarea tuturor formalităților de publicitate imobiliară, iar la momentul achiziției nu exista nicio notare privind litigii în desfășurare sau pretenții formulate de aceste două persoane.

Instanța a admis cererea de acordare a ajutorului public judiciar, sens în care a dispus reducerea taxei de timbru la valoarea de 158.545 lei și eșalonarea la plată în 10 rate lunare, 15.854 lei fiecare, scadente cel mai târziu la data de 15 a lunii.

La termenul din 18 iunie 2026 instanta a ramas in pronuntare. Dupa amanari succesive, la data de 10 iulie 2026, instanta a pronuntat urmatoarea solutie: Admite în parte acțiunea civilă formulată de reclamanta GREENFIELD COPOU RESIDENCE SRL în contradictoriu cu pârâtele GHELT DOINA ADRIANA şi ENACHESCU ANDREEA SILVIA. Constata că reclamanta are calitatea de proprietar asupra terenurilor din loc. Iasi cu o suprafata totala de 50.263 mp. Obligă pârâtele, în solidar, la plata către reclamantă a sumei de 95.127 lei cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând taxă judiciară de timbru (ratele 1-6).

Din perspectiva validității titlului Greenfield Copou Residence, principiile ocrotirii bunei-credințe, necesității asigurării securității si stabilității circuitului civil sunt argumente suficiente pentru a contracara o eventuala acțiune in anulare a titlului Greenfield Copou Residence. Mai mult, regulile de carte funciara protejează expres subdobânditorul de buna-credința, care a dobândit un imobil in temeiul unui act juridic cu titlu oneros, reglementate de art. 901 Cod civil, referitor la dobândirea cu buna-credința a unui drept tabular.

La acest moment, nu există nicio cerere de chemare în judecată în care societatea Greenfield Copou Residence să aibă calitatea de pârât, titlurile de proprietate asupra terenurilor deținute de Greenfield Copou Residence nu sunt atacate și prin urmare conducerea Societății apreciază că nu există un impact asupra situațiilor financiare de la 30 septembrie 2026.

d) Litigiul inițiat de IMPACT referitor la proiectul rezidențial Lomb din Cluj-Napoca

Dosarul 239/1285/2026, aflat pe rolul Tribunalului Cluj, în care Impact are calitatea de reclamant, pârâți fiind: Municipiul Cluj- Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca

Prin acțiunea depusă Impact a solicitat:

1. Obligarea Pârâților la plata de despăgubiri constând în beneficiu nerealiat către Impact Developer & Contractor S.A, evaluate provizoriu la suma de 5.000.000 lei;

2. Obligarea Pârâților la plata dobânzii legale și a ratei de inflație aferente sumelor datorate cu titlu de despăgubiri, calculate de la data introducerii cererii de chemare în judecată și până la achitarea efectivă a sumei datorate, evaluate provizoriu la suma de 50.000 lei.

Cererea de chemare în judecată are ca obiect obligarea Pârâților la plata despăgubirilor reprezentând beneficiul nerealizat, suferit de Impact, având în vedere rezilierea din culpa exclusivă a Pârâților a Contractului-cadru nr. 55423/04.07.2007.

Prin Decizia nr. 1966/31.10.2024 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în Dosarul nr. 79/1285/2012 a fost menținută soluția pronunțată de Curtea de Apel Cluj-Napoca prin Decizia nr. 198/23.04.2024 prin care, s-a dispus:

- rezilierea Contractului-cadru nr. 55423/04.07.2007, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și societatea Impact Developer & Contractor S.A., în temeiul art. 1020–1021 C.civ. 1864;
- obligarea Pârâților la plata către Reclamanta (Clearline) a sumei de 4.597.447,38 lei cu titlu de despăgubiri reprezentând prejudiciu efectiv suferit, precum și a dobânzii legale aferente în cuantum de 5.454.461,52 lei, calculată pentru perioada 01.09.2010–13.09.2022, precum și în continuare până la achitarea integrală a debitului principal, în temeiul art. 1082 și art. 1086 C.civ. 1864, coroborate cu dispozițiile OG nr. 9/2000 și OG nr. 13/2011.

Componenta despăgubirilor reprezentând beneficiul nerealizat cuvenit Impact este estimată provizoriu la suma de 5.050.000 lei și constă în principal în dividendele pe care acționarul IMPACT ar fi putut să le obțină în perioada de vânzare a proiectului imobiliar, astfel actualizate utilizând o rată adecvată de rentabilitate/ fructificare a capitalului nu a făcut obiectul analizei instanțelor de judecată în cadrul Dosarului nr. 79/1285/2012.

Nu s-a stabilit primul termen de judecata.

21. TRANZACȚII CU ENTITĂȚI AFILIATE

a) Filialele Societății

Filialele Societății și natura activității lor sunt prezentate în cele ce urmează:

Denumire	Țara de origine	Obiectul de activitate
Clearline Development and Management S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Spatzioo Management S.R.L.	România	Administrare proprietăți
Bergamot Developments S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Bergamot Developments Phase II S.R.L.	România	Dezvoltare imobiliară
Impact Finance & Sales S.R.L.	România	Activități secundare intermedierilor financiare
Greenfield Copou Residence SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenfield Copou Residence Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Aria Verdi Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Greenfield Property Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară
Impact Alliance Architecture SRL	România	Activități de proiectare și arhitectură
Impact Alliance Moldova SRL	România	Activități de construcții
R.C.T.I Company SRL	România	Activități de construcții

Asociația Impact pentru viitor	România	Organizație non-profit

Tranzacțiile și soldurile cu entitățile afiliate sunt prezentate pentru perioada de 9 luni încheiată la 30 Septembrie 2026 precum și la 31 Decembrie 2025 și perioada de 9 luni încheiată la 30 Septembrie 2025.

Impact și filialele sale formează un grup fiscal pentru TVA.

Solduri centralizate	**30 septembrie 2026**	**31 decembrie 2025**
Creanțe comerciale	9.184	15.740
Soldul dobânzii împrumuturilor	20.829	17.248
TVA – grup fiscal	-	-
Creanțe – termen scurt	**30.013**	**32.988**
Datorii comerciale	(5.256)	(7.518)
Alte datorii	(2.053)	(147)
Datorii – termen scurt	**(7.310)**	**(7.665)**
Împrumuturi acordate filialelor	66.054	51.868
Creanțe – termen lung	**66.054**	**51.868**
Expunere netă	**88.757**	**77.191**

Tranzacții centralizate	**9 luni 2026**	**9 luni 2025**
Venituri din dividende	12.500	42.174
Venituri din servicii	3.169	2.253
Venituri din dobânzi	3.582	2.977
Achiziția de bunuri sau servicii	(4.825)	(1.968)
Costul cu dobânzile	-	-
	14.426	**45.436**

	Tranzacții pentru perioada de 9 luni încheiată la		**Sold la**	
Vânzarea de bunuri și servicii	**30 septembrie 2026**	**30 septembrie 2025**	**30 septembrie 2026**	**31 decembrie 2025**
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management	2.810	1.883	881	364
Clearline Development and Management	6	6	2.346	-
Bergamot Developments	6	6	251	-
Bergamot Developments Phase II	6	6	1.489	-
Impact Finance & Sales	42	6	-	-
Greenfield Copou Residence	6	6	-	-
Greenfield Copou Residence Phase II	6	6	-	-
Greenfield Property Management	6	6	-	-

Aria Verdi Development	6	6	-	12.603
Impact Alliance&Arhitecture	-	-	-	-
R.C.T.I. Company	277	325	4.217	2.773
	3.169	**2.253**	**9.184**	**15.740**

	Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 9 luni încheiată la		Sold la	
Achiziții de bunuri și servicii	**30 septembrie 2026**	**30 septembrie 2025**	**30 septembrie 2026**	**31 decembrie 2025**
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management SRL	2.366	1.780	454	274
R.C.T.I. Company	9	188	3.918	6.857
Impact Finance & Sales	2.337	-	394	222
Impact Alliance&Arhitecture	42	-	491	165
Asociatia Impact pentru Viitor	72	-	-	-
	4.825	**1.968**	**5.256**	**7.518**

Împrumuturi acordate	**30 septembrie 2026**	**Sold la 31 decembrie 2025**
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	1.130	1.130
Greenfield Copou Residence	51.245	50.661
Greenfield Copou Residence Phase II	47	42
Bergamot Developments Phase II	20	-
Aria Verdi Development	13.572	-
Greenfield Property Management	40	35
	66.054	**51.868**

Creanțe dobânzi împrumuturi acordate subsidiarelor	**Sold la 30 septembrie 2026**	**31 decembrie 2025**
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	-	-
Bergamot Developments Phase II	-	-
Greenfield Copou Residence	20.525	17.243
Greenfield Copou Residence Phase II	6	3

Aria Verdi Development	294	-
Greenfield Property Management	4	2
	20.829	**17.248**

Venituri din dobânzi	**Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2026**	**30 septembrie 2025**
Subsidiară/filială		
Clearline Development and Management	-	13
Bergamot Developments Phase II	-	65
Greenfield Copou Residence	3.282	2.886
Greenfield Copou Residence Phase II	3	2
Aria Verdi Development	294	3
Impact Finance	-	6
Greenfield Property Management	2	1
	3.582	**2.977**

Dividende primite	**Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2026**	**30 septembrie 2025**
Filiale		
R.C.T.I. Company	1.487	1.565
Bergamot Developments Phase II	3.589	7.180
Bergamot Developments	4.887	27.230
Impact Finance & Sales	191	-
Clearline Development and Management	2.346	6.200
	12.500	**42.174**

Tranzacții de Grup TVA	**30 septembrie 2026**	**31 decembrie 2025**
Greenfield Copou Residence	(40)	(2)
Bergamot Developments	70	37
Bergamot Developments Phase II	8	3
Spatzioo Management	862	538
R.C.T.I. Company	133	1.589
Clearline Development and Management	(592)	(589)
Impact Finance & Sales	67	68
Aria Verdi Development	(2.496)	(1.642)
Impact Alliance&Arhitecture	(65)	(150)
Total	**(2.053)**	**(147)**

Alte creanțe	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025
Bergamot Developments	6.721	-
Total	**6.721**	**-**

b) Tranzacții cu membri cheie ai conducerii

Remunerațiile personalului cheie de conducere cuprinde salarii și beneficiile aferente (contribuții sociale și medicale, șomaj și alte contribuții similare). Conducerea Societății este angajată pe bază de contract.

c) Tranzacții cu acționarii

În 2026, Societatea nu a declarat sau plătit dividende către acționari.

Următoarele tranzacții au fost încheiate în anul 2026 cu părți afiliate Grupului:

- Tranzacții în valoare de 825 mii lei cu RAND Autonomy SRL (societate controlată de unul dintre acționarii semnificativi ai RCTI) pentru achiziția de echipamente și materiale destinate instalării sistemelor de aer condiționat și ventilație.

22. EVENIMENTE ULTERIOARE

Nu a fost identificat niciun eveniment ulterior după data de raportare.

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 23 noiembrie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

George Toma Mucibabici	**Dan Sebastian Câmpeanu**	**Claudiu Bistriceanu**
Președinte CA	Director General	Director Financiar