

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR



RAPORT TRIMESTRUL I 2026

IMPACT

www.impactsa.ro

CUPRINS

MISIUNEA IMPACT	4
GRUPUL IMPACT PE SCURT	5
PORTOFOLIU DE PROIECTE	7
POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE	29
PERFORMANȚA GRUPULUI ÎN PERIOADA RAPORTATĂ	32
VENITURI PE SEGMENTE	40
REZULTATE FINANCIARE LA 31 MARTIE 2026	43
COMPARAȚIE REALIZAT VS. BUGETAT 3 LUNI 2026	48
LITIGII RELEVANTE	50
INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI	53
CONCLUZII	54
DECLARAȚIA CONDUCERII	55

TELECONFERINȚĂ REZULTATE T1 2025

28 mai 2026
12:00 PM

În data de **28 mai 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 trei luni ale anului 2026.



Sebastian Câmpeanu
CEO



Claudiu Bistriceanu
CFO

Persoanele interesate să participe la teleconferință sunt rugate să confirme participarea prin înregistrarea [AICI](#).

MISIUNEA IMPACT / CINE SUNTEM?

O companie inovatoare cu **35 de ani de activitate** pe piața din România, **care creează tendințe în real estate**, autor al **conceptului de ansamblu rezidențial, prima companie imobiliară listată la Bursa de Valori București**, în anul 1996.

Activitatea noastră este concentrată **în a avea un impact pozitiv asupra vieții oamenilor, dezvoltând comunități cu accent pe sustenabilitate, eficiență și o bogată viață socială.**

Experiența dezvoltării celor 17 ansambluri rezidențiale ne poziționează ca un dezvoltator de proiecte rezidențiale de mare anvergură.

MISIUNE

Misiunea noastră este de a avea un impact pozitiv asupra vieții oamenilor, dezvoltând comunități cu accent pe sustenabilitate, eficiență și bunăstare. Generăm valoare adăugată pentru toate părțile implicate prin investiții sigure.

VIZIUNE

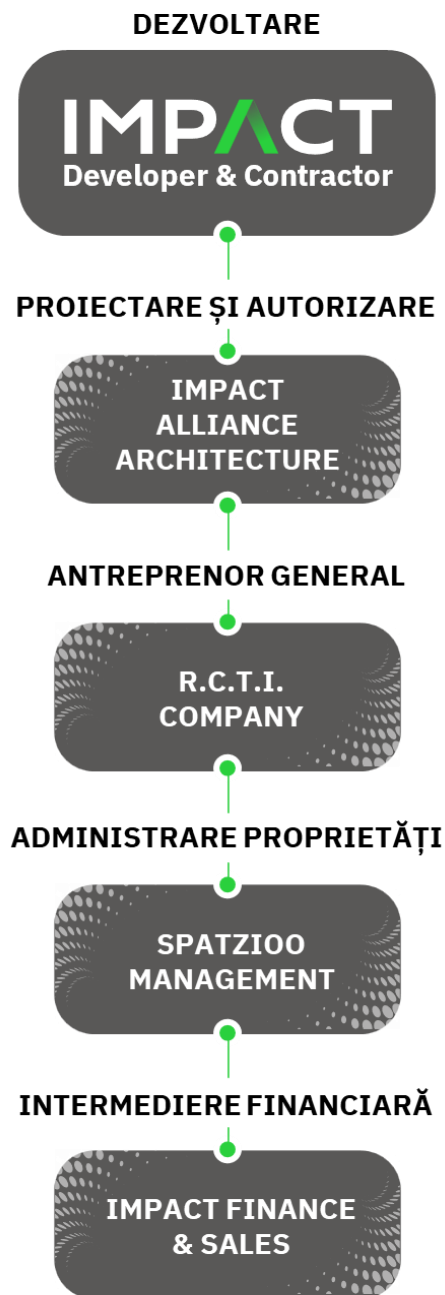
Țintim să devenim un dezvoltator imobiliar rezidențial relevant prin proiecte rezidențiale sustenabile la scară largă.

VALORILE NOASTRE care reflectă ADN-ul companiei:

- > **INTEGRITATE.** Promitem să respectăm întotdeauna legea, să luăm cele mai bune decizii și să facem ce e mai bine pentru clienții noștri, compania noastră, partenerii noștri și echipa noastră, cu succes pentru toate părțile implicate.
- > **TRANSPARENȚĂ.** Acordăm o atenție deosebită transparenței și tratament egal tuturor investitorilor noștri cu respectarea conduitei și eticii în afaceri.
- > **INOVAȚIE.** Căutăm să fim în topul inovațiilor din industrie, un exemplu care să îi motiveze și să îi inspire pe toți ceilalți.
- > **RESPECT FAȚĂ DE MEDIU ȘI CONSTRUIRE SUSTENABILĂ.** Avem un Angajament pentru Verde. Aplicăm și implementăm principii și tehnologii pentru a atinge standardele nZEB și BREEAM Excellent în toate dezvoltările noastre.
- > **RESPONSABILITATE.** Construim viitorul pentru clienții noștri. Ne-am angajat să oferim întotdeauna cele mai valoroase propuneri clienților noștri, pentru că suntem dornici să găsim o modalitate de a le satisface nevoile și de a le depăși așteptările.
- > **MOTIVAȚIE.** Suntem dedicați dezvoltării de proiecte rezidențiale prioritizând calitatea, confortul și siguranța. Ne motivează nu doar să construim locuințe, ci să creăm **spații în care oamenii se simt „acasă”**, și peste multe generații.

GRUPUL IMPACT PE SCURT / STRUCTURA

Companii integrate pe verticală ce constituie Platforma de dezvoltare proiecte **IMPACT SA**



Impact Developer & Contractor SA: Societatea-mamă, în care se dezvoltă proiectele **GREENFIELD Băneasa** și **GREENFIELD West** din București, **BOREAL Plus** din Constanța, **LOTUS** din Oradea.

Impact Alliance Architecture SRL: Subsidiară înființată în 2022, în care IMPACT deține 51% având ca obiect principal de activitate prestarea de servicii de arhitectură, proiectare și autorizare.

R.C.T.I. Company SRL: Subsidiară 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.

Spatzioo Management SRL: Societatea din cadrul grupului care oferă servicii de administrare pentru proiectele rezidențiale, pentru proiectele de retail.

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



STRUCTURA

Companii active de dezvoltare proiecte



IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR dezvoltă proiectele **GREENFIELD Băneasa**, **GREENFIELD West** din București, **BOREAL Plus** din Constanța.



ARIA VERDI DEVELOPMENT SRL dezvoltă proiectul **Aria Verdi** din București.



GREENFIELD COPOU RESIDENCE SRL dezvoltă proiectul **Greenfield Copou** din Iași.



BERGAMOT DEVELOPMENTS SRL și **BERGAMOT DEVELOPMENTS PHASE II SRL** au dezvoltat și finalizat proiectul **Luxuria Residence** din București.

IMPACT

PORTOFOLIU

LUXURIA RESIDENCE – BUCUREȘTI



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 31 Martie 2026, **LUXURIA Residence** reunește prima comunitate urbană modernă din zona Expoziției.

630 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	630
UNITĂȚI VÂNDUTE LA 31.03.2026	627
STOC LA 31.03.2026	3
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	-
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	-
TOTAL UNITĂȚI DE VALORIFICAT ÎN VIITOR	3
SCB DE VALORIFICAT ÎN VIITOR (mp)	633



GREENFIELD BĂNEASA – BUCUREȘTI



Situat în nordul Bucureștiului, în sectorul 1, lângă Pădurea Băneasa, Greenfield Băneasa este un proiect rezidențial de mari dimensiuni construit în jurul unor valori esențiale pentru viitorul urban: natură, liniște, facilități integrate și sustenabilitate. Până în 2034, anul estimat pentru finalizarea ansamblului, proiectul va reuni peste 6.485 de locuințe și o comunitate de peste 15.000 de locuitori.

De la debutul lucrărilor, în 2007, Greenfield Băneasa s-a dezvoltat ca un ecosistem urban integrat, gândit pentru o viață mai bună. Cartierul oferă astăzi facilități specifice conceptului de „oraș de 15 minute”: zone de wellness și sport, bazin semiolimpic, piscină exterioară, sală de fitness, spații sportive în aer liber, centru comercial cu opțiuni de shopping, restaurante și servicii, transport public, precum și peste 127,000 mp de spații verzi. Componenta educațională este susținută de Avenor College și de viitorul Complex Educațional cu școală și grădiniță de stat, programat pentru inaugurare în 2028.

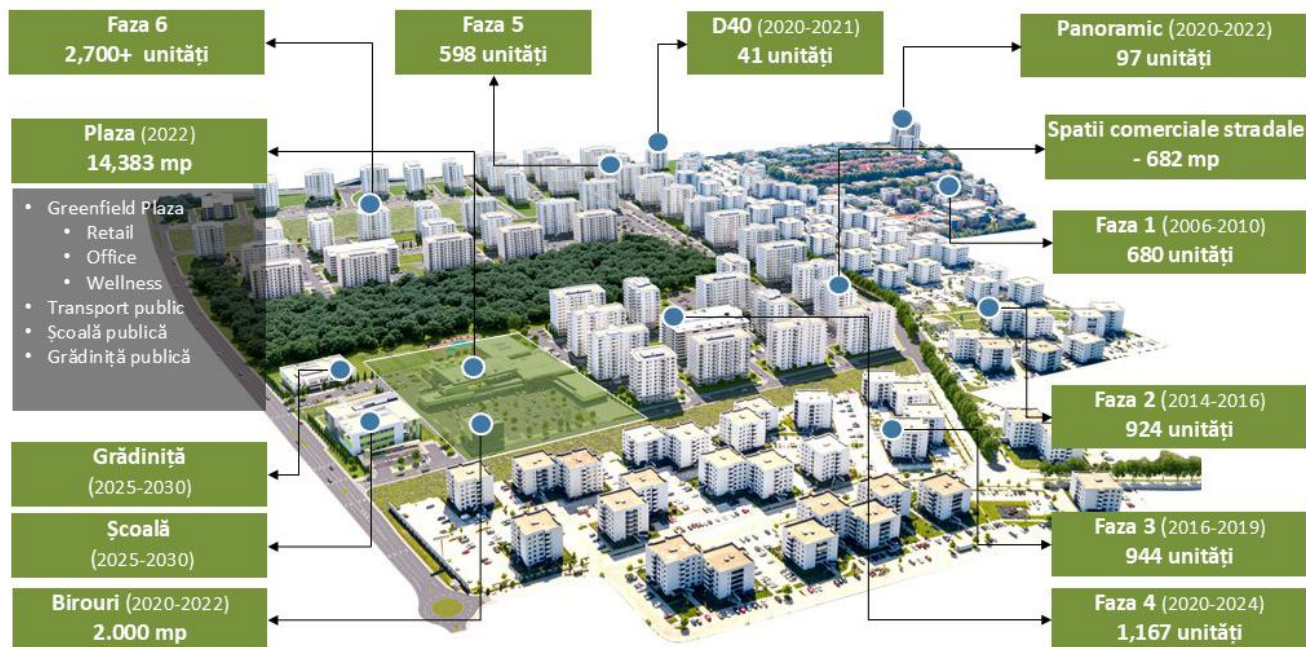
IMPACT Developer & Contractor investește constant în infrastructura de acces a Greenfield Băneasa. În 2025, compania a alocat circa 1 milion de euro pentru o nouă cale de acces între Drumul Pădurea Pustnicu și Bulevardul Platanilor, iar în 2026 va începe lucrările pentru conexiunea Aleea Teișani-Șoseaua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

6.485 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	3.418
UNITĂȚI VÂNDUTE LA 31.03.2026	3.084
STOC LA 31.03.2026	334
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	435
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	2.632
TOTAL UNITĂȚI DE VALORIFICAT ÎN VIITOR	3.401
SCB REZIDENȚIALĂ DE VALORIFICAT ÎN VIITOR (mp)	336.254
SCB SPAȚII COMERCIALE DE VALORIFICAT ÎN VIITOR (mp)	482



GREENFIELD BĂNEASA – BUCUREȘTI



Premii GREENFIELD BĂNEASA

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



GREENFIELD BĂNEASA - BUCUREȘTI



AMPLASAMENT UNIC

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

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.

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 erau în construcție.
- 550 de locuințe în ultima etapă de autorizare.
- 2.286 de locuințe în autorizare

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 va începe lucrările pentru conexiunea Aleea Teișani–Șoseaua Odăii, cu legătură către viitoarea magistrală M6, o investiție de 2,5 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 studiu¹, 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.

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

¹ Studiu Quantix Marketing Insights, aprilie- mai 2026, eșantion 451 respondenți București, 152, respondenți Greenfield, chestionar online.

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

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 14.001 mp, un proiect mixed-use care acoperă funcțiuni de retail, wellness și office, facilitați pentru copii, este ocupat în proporție de 100% 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 – BUCUREȘTI



ARIA VERDI
RAFINAMENTUL URBAN REDEFINIT

Localizat în Bd. Barbu Văcărescu, una dintre cele mai frumoase și dorite zone ale Capitalei, **ARIA VERDI** va oferi o priveliște spectaculoasă asupra orașului, fiind înconjurat de parcuri și lacuri. Ansamblul își propune să ridice standardul de calitate a locuirii pe segmentul premium, incluzând o serie de facilități moderne: 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 Outstanding și nZEB.

UNITĂȚI FINALIZATE	-
UNITĂȚI VÂNDUTE LA 31.03.2026	25
STOC LA 31.03.2026	-
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	-
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	865
TOTAL UNITĂȚI DE VALORIFICAT ÎN VIITOR	840
SCB REZIDENȚIALĂ DE VALORIFICAT ÎN VIITOR (mp)	147.803
SCB SPAȚII COMERCIALE DE VALORIFICAT ÎN VIITOR (mp)	8.278

865 Unități rezidențiale



ARIA VERDI – BUCUREȘTI

AMPLASAMENT PREMIUM

ARIA Verdi este amplasat în Bulevardul Barbu Văcărescu, în apropierea zonei centrale și de afaceri a Bucureștiului, una dintre zonele principale în care au fost dezvoltate proiecte imobiliare în ultimii ani.

AUTORIZAȚII

Autorizația de construire a fost obținută în anul 2025

FAZE DE DEZVOLTARE

Proiectul va avea 2 faze de dezvoltare

ESG

Apartamente proiectate la standardele BREEAM Outstanding 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



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*.



4.202 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	-
UNITĂȚI VÂNDUTE LA 31.03.2026	-
STOC LA 31.03.2026	-
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	-
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	4.202
TOTAL UNITĂȚI DE VALORIFICAT ÎN VIITOR	4.202
SCB DE VALORIFICAT ÎN VIITOR (mp)	415.666

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.



GREENFIELD WEST – BUCUREȘTI



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 semiolimpic
- Piscină interioară copii
- Piscină exterioară
- Sală de fitness
- Sală pentru spinning
- Sali 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



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 769 de apartamente** dintre care cele 18 case au fost finalizate și vândute, 209 apartamente finalizate și 160 vândute.

BOREAL Plus oferă un mediu minunat pentru ca familiile să se dezvolte în perfectă armonie cu natura și orașul.

la 31.03.2026, mai erau disponibile 49 apartamente din care 35 sunt inchiriate.



769 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	209
UNITĂȚI VÂNDUTE LA 31.03.2026	160
STOC LA 31.03.2026	49
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	134
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	428
TOTAL UNITĂȚI DE VALORIFICAT ÎN VIITOR	611
SCB REZIDENȚIALĂ DE VALORIFICAT ÎN VIITOR (mp)	55.353
SCB SPAȚII COMERCIALE DE VALORIFICAT ÎN VIITOR (mp)	424

AMPLASAMENT

Amplasat în nordul orașului, BOREAL Plus oferă un stil de viață urban echilibrat, într-o zonă liniștită și aerisită, cu vedere către Lacul 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.

AUTORIZAȚII ȘI CONSTRUIRE

341 apartamente și 18 case au fost autorizate pentru construcție în 2020. Cele 18 case și 209 apartamente au fost finalizate în 2023.

BOREAL PLUS – CONSTANȚA



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.

Premii BOREAL PLUS – CONSTANȚA

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



GREENFIELD COPOU - IAȘI



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.



1.062 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	-
UNITĂȚI VÂNDUTE LA 31.03.2026	-
STOC LA 31.03.2026	-
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	-
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	1.062
TOTAL UNITĂȚI DE VALORIFICAT ÎN VIITOR	1.062
SCB DE VALORIFICAT ÎN VIITOR (mp)	97.408

GREENFIELD COPOU - IAȘI



AMPLASAMENT

GREENFIELD Copou este amplasat pe Dealul Copou, oferind o priveliște panoramică asupra Grădinii Botanice și a orașului Iași. Denumită „plămânu 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.

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

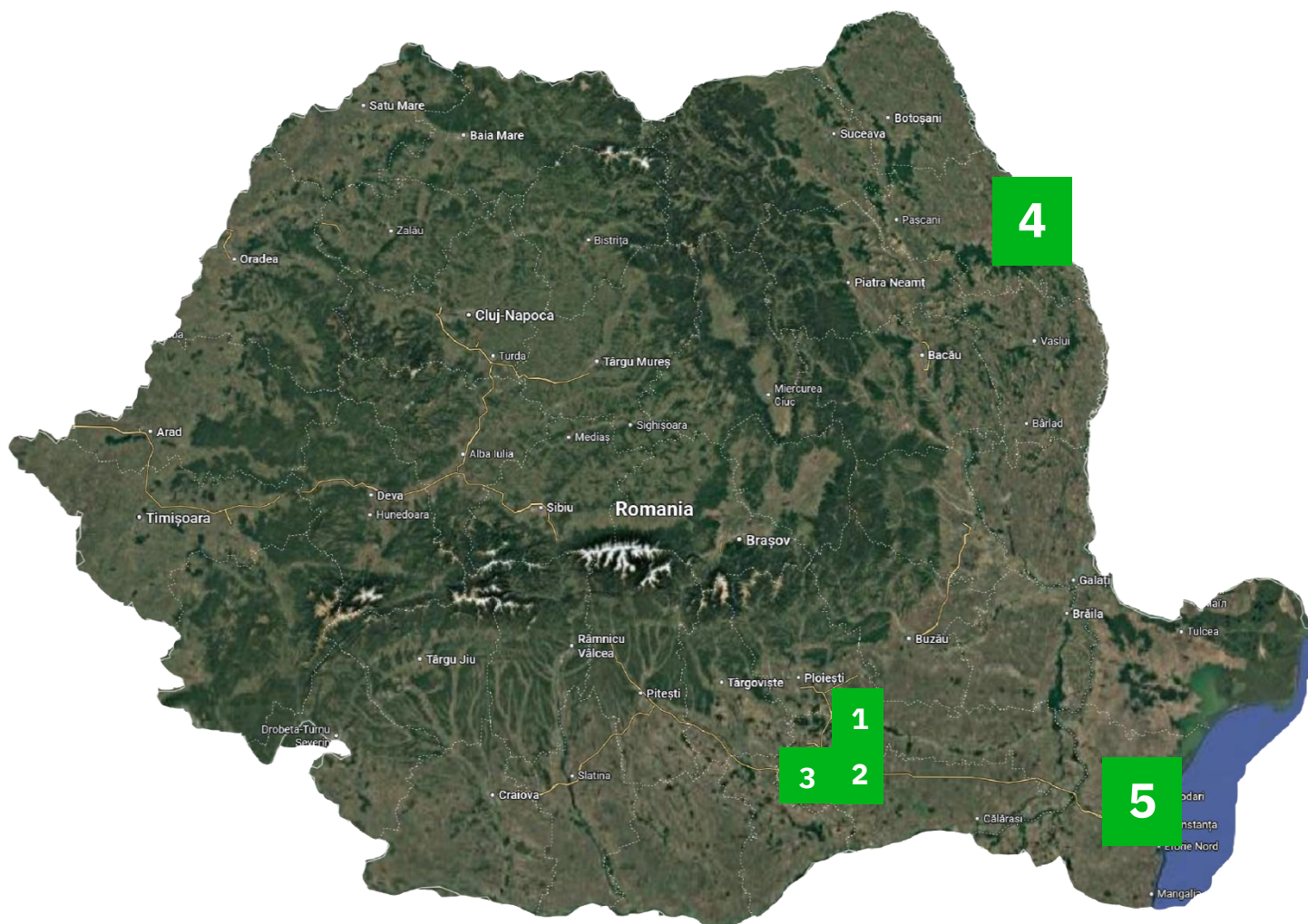
Grădiniță privată – 945 mp

Comunitate cu acces controlat:

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



DEZVOLTĂRI IMPACT ÎN ROMÂNIA



1. Greenfield Băneasa - București
2. Aria Verdi – București
3. Greenfield West – București
4. Greenfield Copou – Iași
5. Boreal Plus - Constanța

TERENURI ÎN PROPRIETATEA IMPACT LA 31 MARTIE 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	2.547	1%	1.273	185	25.366
Greenfield Băneasa (UTR3 – F5)	11.082	3.657	2%	1.828	250	27.525
Greenfield Băneasa (UTR4)	32.273	10.005	5%	5.324	550	85.152
Greenfield Băneasa (UTR7)	28.079	8.424	4%	8.424	676	135.280
Greenfield Băneasa (UTR8)	44.792	13.438	7%	13.438	436	86.680
Greenfield Băneasa (UTR10)	67.248	20.174	11%	20.174	894	152.454
Parc fotovoltaic	7.447	1.865	1%	1.865	-	-
Alte proiecte viitoare in proiectare	17.950	4.788	2%	4.788	76	16.393
Alte proiecte viitoare	27.173	7.181	4%	7.181	-	-
Total Greenfield Băneasa teren proiecte	243.761	72.078	38%	64.296	3.067	528.850
Greenfield Băneasa - Infrastructură	112.684	12.140	6%	10.454	-	-
Total teren Greenfield Băneasa	356.446	84.219	44%	74.750	3.067	528.850
Aria Verdi						
Teren	25.424	40.678	21%	40.678	865	501.124
Greenfield West						
Teren	258.895	38.834	20%	38.834	4.202	719.276
Luxuria Residence						
Luxuria Residence - Infrastructură	1,210	480	0%	480	-	-
Total teren în București pentru proiecte	528.080	151.591	79%	143.809	8.134	1.749.249
Total teren în București de infrastructură	113.894	12.620	7%	10.934	-	-
Total terenuri București	641.975	164.211	86%	154.743	8.134	1.749.249

Continuare tabel

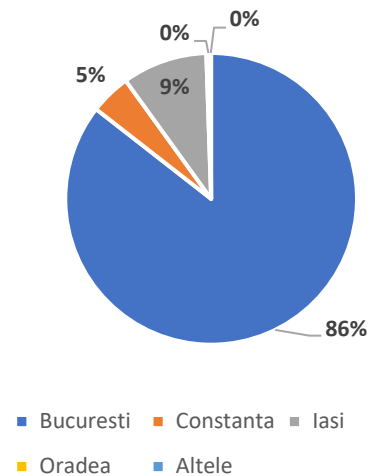
Constanta							
BOREAL Plus - Constanta							
Boreal Plus - Phase 2	7.816	2.188	1%	357	134	17.591	
Boreal Plus - Phase 3	18.552	4.824	3%	813	428	61.543	
Grădiniță	1.990	557	0%	90	-	-	
Locuri de parcare	789	10	0%	11	-	-	
Infrastructură	2.866	126	0%	396	-	-	
Neptun							
Teren	37,562	939	0%	939	-	-	
Total teren Constanța	69.575	8.644	5%	2.607	562	79.134	
Iași							
Greenfield Copou	50.263	18.095	9%	7.383	1.062	185.242	
Oradea							
Teren	24.460	856	0%	856	-	-	
Infrastructură proiecte anterioare	3.390	42	0%	42	-	-	
Total teren Oradea	27.850	898	0%	898	-	-	
Altele							
Unipoluri	8,264	86	0%	86	-	-	
Voluntari - Infrastructură proiecte anterioare	1,392	38	0%	38	-	-	
Total terenuri - proiecte	677.777	179.146	93%	154.344	9.758	2.013.625	
Total terenuri - infrastructură	121.543	12.825	7%	11.410	-	-	
Total terenuri	799.319	191.971	100%	165.753	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 total terenuri	Valoare contabilă (mii euro)	Nr. Unități	Valoare brută de dezvoltare (mii euro)
București	641.975	164.211	86%	154.743	8.134	1.749.249
Constanța	69.575	8,644	5%	2.607	562	79,134
Iași	50.263	18.095	9%	7.383	1.062	185.242
Oradea	27,850	898	0%	898	-	-
Altele	9.656	123	0%	123	-	-
Total	799.319	191.971	100%	165.753	9.758	2.013.625

Activ la valoare de piață la nivel de oraș





BILANȚ ȘI PERSPECTIVE LA 31 MARTIE 2026

Grupul deține un portofoliu de terenuri de

799.319 metri pătrați,

la o valoare contabilă totală de

165,7 mil euro

și o valoare de piață de

191,9 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 rezidențiale.

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 31 martie 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.

IMPACT

OPERATIONAL,



POLITICI CONTABILE

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 și
- 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**.

Prin această metodă 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.

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.

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 translatare.



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.

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.



PERFORMANȚA GRUPULUI ÎN PERIOADA RAPORTATĂ (T1 2026)

OPERAȚIONAL ȘI FINANCIAR

Activ net IFRS

202,7 mil euro

Valoare justă activ net

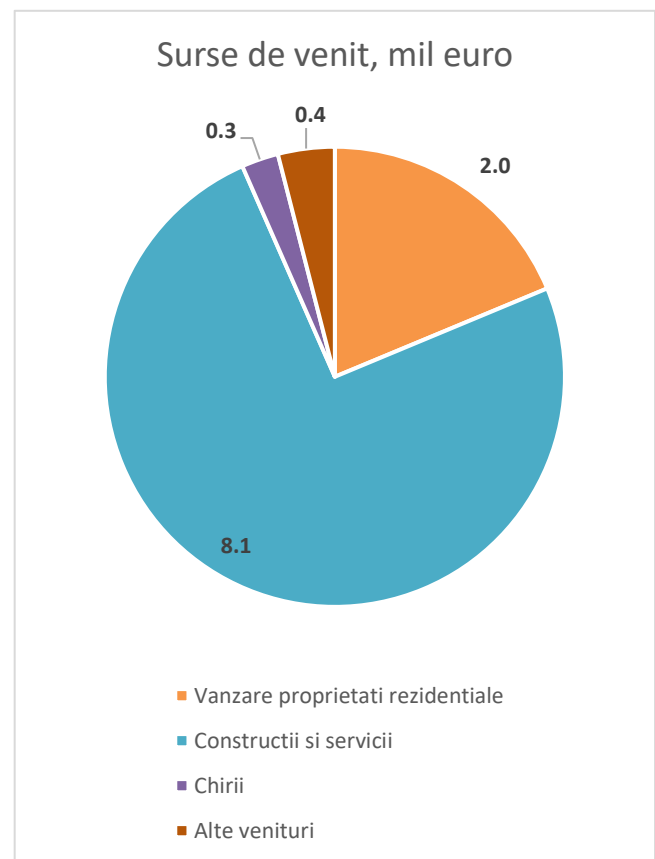
266 mil euro

Venituri

10,9 mil euro

Profit Brut

2,2 mil euro



În T1 2026, veniturile consolidate au fost generate de dezvoltare imobiliara si servicii de construcții prestate de RCTI, în valoare de 8,1 mil euro. Pe segmentul rezidențial, au fost vândute 16 unități locative, însumând o suprafață totală de 1.244 mp, la o valoare de 2 mil euro.

Sumarizarea proiectelor

Proiecte	Unități finalizate	Unități în construcție	Unități vândute și pre-vândute la 31.03.2026	%Unități vândute și pre-vândute	Unități finalizate disponibile la 31.03.2026	Valoare unități disponibile (mii euro)	Unități în pregătire	Total unități de valorificat în viitor	SCB de valorificat în viitor (mp)
Luxuria	630	-	627		3	3.079	-	3	633
Greenfield Băneasa	732*	435*	398*	34%*	334*	49.403*	2.632	3.401	336.254
Aria Verdi	-	-	25	-	-	-	865	840	147.803
Greenfield West	-	-	-	-	-	-	4.202	4.202	415.666
Boreal Plus	209	134	160	47%	49	6.636	428	611	55.353
Greenfield Copou	-	-	-		-	-	1.062	1.062	97.408
Total	1.571	569	1.210	57%	386	59.338	9.189	10.119	1.053.117

*informații aferente Fazei 4 – Greenfield Baneasa

La 31 martie 2026, proiectele finalizate ale Grupului sunt contractate în proporție de 57% (atât vânzări cât și pre-vânzări).

Valoarea totală a unităților finalizate disponibile la vânzare, ce vor fi valorificate în perioadele următoare, este de aproximativ **59 mil euro**.

Indicator	3 luni 2026	3 luni 2025	% evoluție
Unități rezidențiale vândute	16	87	(82%)
Suprafața vândută (mp)	1.244	6.880	(82%)
Venituri totale consolidate (mii euro)	10.868	17.476	(38%)
Profit brut (mii euro)	2.292	4.567	(50%)
Marjă brută %	21%	26%	(5%)
Profit net (mii euro)	(744)	976	(178%)
Marja profit net %	(7%)	6%	(12%)

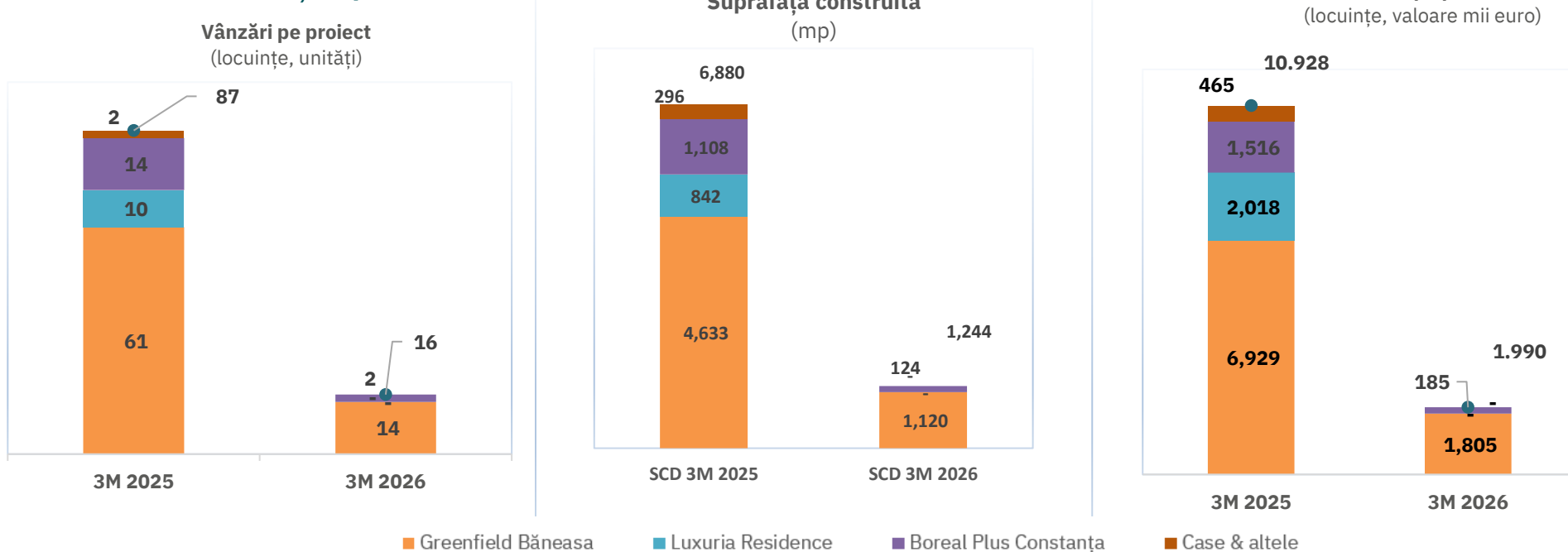
Indicator	31 martie 2026	31 decembrie 2025	% evoluție
Sold datorii financiare (mii euro)	36.363	34.485	5%
Grad de îndatorare	14%	13%	1%
Activ net contabil (mii euro)	202.774	205.134	(1%)
Activ net la valoare de piață (mii euro)	266.329	270.075	(1%)

În T1 2026, Grupul a vândut 16 unități în Greenfield Baneasa și Boreal Plus cu suprafață totală de 1.244 mp, în valoare totală de aproximativ 1.989 mii euro, a obținut venituri consolidate în valoare de 10.868 mii euro, în comparație cu 87 de unități cu o suprafață de 6.880 mp și o valoare de 10.989 mii euro, venituri consolidate în valoare de 17.474 mii euro cu un profit brut de 4.567 mii euro în Q1 2025.

- Valoarea activului net la 31 martie 2026, este de 202.774 mii euro, față de 205.134 mii euro la 31 decembrie 2025.
- **Gradul de îndatorare** al Grupului IMPACT a fost păstrat relativ stabil, cu o creștere marginală de **la 13%** la 31 decembrie 2025 la 14% la 31 martie 2026, în linie cu creșterea soldului creditelor cu 1.878 mii euro.
- **Datoria totală** a companiei se compune în principal din credite bancare în valoare de 26.646 mii euro și obligațiuni în valoare de 9.717 mii euro.

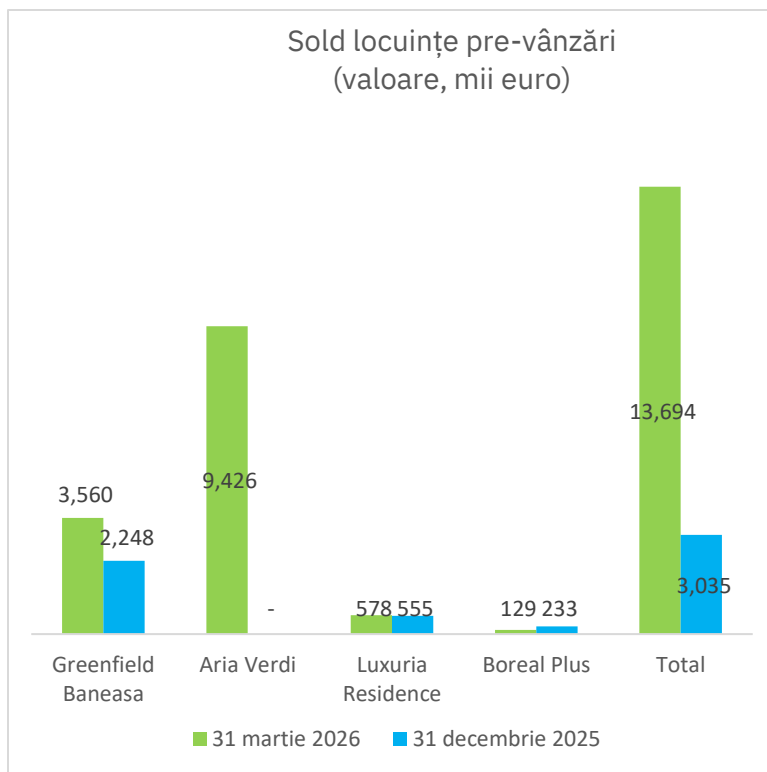
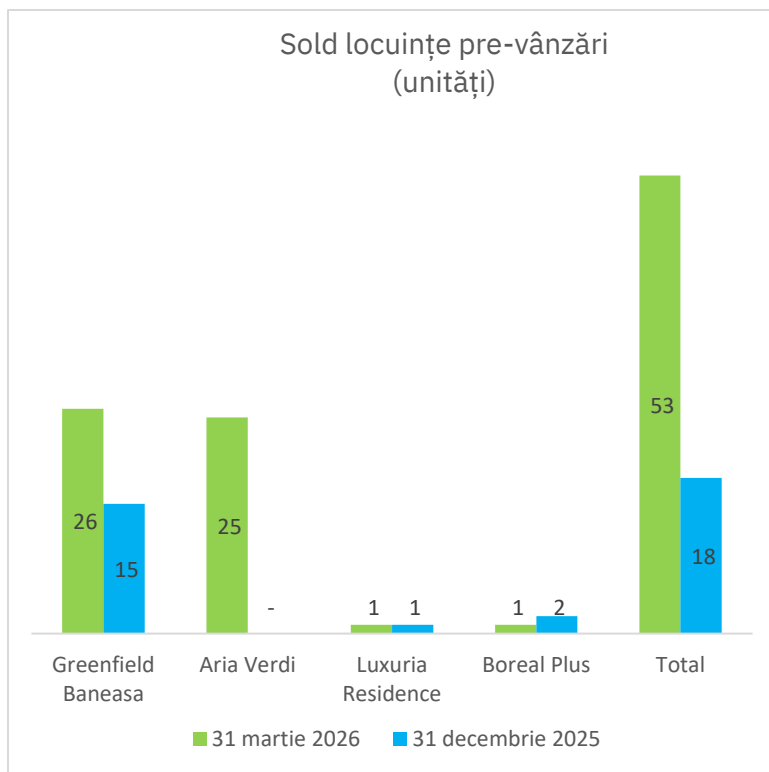


VÂNZĂRI (unități, mp, valori)



- **GREENFIELD Băneasa** – 14 unități rezidențiale comparativ cu 61 unități în T1 2025, cu o valoare totală de **1.8 mil euro**.
- **BOREAL Plus Constanța** – 2 de unități rezidențiale în valoare **0.2 mil euro** comparativ cu 14 de unități rezidențiale cu o valoare de 1.5 mil euro în aceeași perioadă a anului trecut.

PRE-VÂNZĂRI LA DATA DE 31 MARTIE 2026 (unități, valoare)



Proiect	unități		valoare, mii euro	
	31 martie 2026	31 decembrie 2025	31 Martie 2026	31 decembrie 2025
Greenfield Băneasa	26	15	3,560	2,248
Aria Verdi	25	-	9,426	-
Luxuria Residence	1	1	578	555
Boreal Constanța	1	2	129	233
Total	53	18	13,694	3,035



La 31 martie 2026, IMPACT avea un total de 53 de unități pre-vândute, cu o valoare a pachetelor de **13,6 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 Outstanding și nZEB, ansamblul include 865 de apartamente ce vor fi dezvoltate în două faze. Construcția primei faze a ARIA Verdi va începe în 2026, cu termen de finalizare în 2029. Proiectul are o valoare brută de dezvoltare de 501 milioane euro.

GREENFIELD Baneasa 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 3 mil euro.

PROIECTE ÎN DESFĂȘURARE ȘI PROIECTE VIITOARE PENTRU PERIOADA 2026-2034

Denumire	Total unități apartamente	Suprafață construită totală	Valoare brută de dezvoltare - mii euro
Greenfield Băneasa			
Greenfield Baneasa UTR3			
UTR3 - Faza 4	185	20.436	25.366
UTR3 - Faza 5	250	21.889	27.525
Total Greenfield Baneasa 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 Baneasa UTR4	550	52.269	85.152
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

Denumire	Total unități apartamente	Suprafață construită totală	Valoare brută de dezvoltare - mii euro
Total Greenfield Băneasa UTR10	894	89.472	152.454
Greenfield Băneasa UTR7			
UTR7-Faza1	436	48.063	90.483
UTR7-Faza2	240	22.404	44.796
Total Greenfield Băneasa UTR7	676	70.467	135.280
Greenfield Băneasa UTR8			
UTR8-Faza1	277	21.697	44.189
UTR8-Faza2	159	19.673	42.491
Total Greenfield Băneasa UTR8	436	41.370	86.680
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	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	79.134
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

**Valoarea Brută de Dezvoltare se bazează pe estimările interne ale managementului



Pentru **următorii 9 ani**, Grupul și-a propus construirea a **7.870 de unități rezidențiale**, cu o valoare brută de dezvoltare estimată la **1,6 mld euro**.

La 31 martie 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 31 martie 2026, Grupul are în construcție un total de 569 de unități rezidențiale, dintre care 435 în GREENFIELD Băneasa, la o valoare brută de dezvoltare de aproximativ 53 mil euro și 134 de unități în Boreal Plus Constanța, la o valoare brută de dezvoltare de 17,6 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 Outstanding și nZEB, care vor fi dezvoltate în două faze. Construcția primei faze a ARIA Verdi va începe în iunie 2026, cu termen de finalizare în 2029. Proiectul are o valoare brută de dezvoltare de 501 milioane euro.

ACTIVE ȘI DATORII PE SEGMENTE

Mii euro	DEZVOLTARE IMOBILIARĂ			CONSTRUCȚII			CHIRII			ALTE ACTIVITATI			TOTAL		
	31 mar. 2026	31 dec. 2025	Var %	31 mar. 2026	31 dec. 2025	Var %	31 mar. 2026	31 dec. 2025	Var %	31 mar. 2026	31 dec. 2025	Var %	31 mar. 2026	31 dec. 2025	Var %
Total Active	285.638	287.857	(1%)	14.121	11.040	28%	22.527	22.712	(1%)	9.475	9.773	(3%)	331.761	331.382	0%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(52.907)	(55.019)	(4%)	(1.288)	(1.656)	(22%)	(10.633)	(10.634)	0%	-	-	0%	(64.828)	(67.309)	(4%)
Active consolidate	232.731	232.838	0%	12.833	9.384	37%	11.893	12.078	(2%)	9.475	9.773	(3%)	266.932	264.073	1%
%din total	87%	88%		5%	4%		4%	5%		4%	4%		100%	100%	
Total datorii	73.812	71.236	4%	9.783	5.693	72%	-	-	0%	40	49	-19%	83.634	76.978	9%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(18.456)	(17.414)	6%	(928)	(639)	45%	-	-	0%	(11)	(11)	0%	(19.396)	(18.064)	7%
Datorii consolidate	55.355	53.822	3%	8.855	5.054	75%	-	-	0%	29	59	(51%)	64.239	58.914	9%
%din total	86%	91%		14%	9%		0%	0%		0%	0%		100%	100%	
Active nete	211.826	216.621	(2%)	4.338	5.347	(19%)	22.527	22.712	(1%)	9.436	9.724	(3%)	248.126	254.404	(2%)
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(34.451)	(37.605)	(8%)	(360)	(1.018)	(65%)	(10.633)	(10.634)	0%	11	11	0%	(45.433)	(49.245)	(8%)
Active nete consolidate	177.375	179.017	(1%)	3.978	4.329	(8%)	11.893	12.078	(2%)	9.447	9.713	(3%)	202.694	205.159	(1%)
%din total	88%	87%		2%	2%		6%	6%		5%	5%	(3%)	100%	100%	

VENITURI PE SEGMENTE

Mii euro	DEZVOLTARE IMOBILIARĂ			CONSTRUCȚII			CHIRII			ALTE ACTIVITATI			TOTAL		
	31 Mar 2026	31 Mar 2025	Var %	31 Mar 2026	31 Mar 2025	Var %	31 Mar 2026	31 Mar 2025	Var %	31 Mar 2026	31 Mar 2025	Var %	31 Mar 2026	31 Mar 2025	31 Mar 2026
Venituri	2.035	10.332	(80%)	8.926	6.170	48%	425	408	7%	883	1,515	(40%)	12.268	18.424	(33%)
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	-	-	n/a	(808)	(560)	48%	(143)	(135)	8%	(449)	(254)	81%	(1.400)	(949)	47%
Venituri consolidate	2.035	10.332	(80%)	8.117	5.610	48%	282	273	6%	434	1.260	(65%)	10.868	17.475	(38%)
%din total	19%	59%		75%	32%		3%	2%		4%	7%		100%	100%	
Profit/(pierdere) înainte de impozitare	1.197	994	23%	147	47	223%	425	408	7%	(1.156)	(294)	303%	612	1.155	(47%)
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(1.705)	134	n/a	(38)	27	n/a	(143)	(135)	8%	532	(55)	n/a	(1.353)	(30)	n/a
Profit/(pierdere), înainte de impozitare consolidat	(508)	1.128	n/a	108	73	52%	282	273	6%	(624)	(349)	83%	(741)	1.125	n/a
%din total	69%	100%		(15%)	(10%)		(38%)	(36%)		84%	46%		100%	100%	



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 31 martie 2026, sunt în valoare de 202.774 mii euro reprezentând o scădere de 1% față de 31 decembrie 2025.

Din total activelor consolidate, aproximativ 38% 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 2.035 mii euro în venituri (reprezentând 19% din veniturile totale din perioadă) în Q1 2026 și 10.332 mii euro (reprezentând 59% din veniturile totale 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 4%, 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 8.926 mii euro în venituri (reprezentând 75% din veniturile totale din perioadă) în Q1 2026 și 6.170 mii euro (reprezentând 32% din veniturile totale 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 425 mii euro reprezintă un flux fix de venituri în cadrul Grupului și sunt generate în principal de spațiile comerciale închiriate în cadrul GREENFIELD Băneasa Plaza (292 mii euro), precum și de locuințele închiriate în cadrul proiectelor GREENFIELD Băneasa, BOREAL Plus Constanța și LUXURIA Residence (133 mii euro).

REZULTATE FINANCIARE / 31 martie 2026

Contul de profit și pierdere

mii euro	Consolidat – mii euro			Individual – mii euro		
	3I 2026	3I 2025	Var %	3I 2026	3I 2025	Var %
Venituri	10,868	17,476	(38%)	2,684	9,491	(72%)
Profit brut	2,292	4,567	(50%)	1,204	2,955	(59%)
Marja brută %	21%	26%		45%	31%	
Alte (cheltuieli)/ venituri, nete	(2,482)	(2,286)	9%	(1,413)	(1,515)	(7%)
% din venituri	(23%)	(13%)		(53%)	(16%)	
EBITDA	102	2,543	(96%)	(39)	1,598	
Marja EBITDA %	1%	15%		(1%)	17%	
EBIT	(190)	2,281		(209)	1,440	
Marja EBIT %	(2%)	13%		(8%)	15%	
Rezultatul financiar*	(510)	(1,155)	(56%)	1,203	(940)	
Rezultat net	(744)	976	(176%)	994	500	99%
Marja rezultatului net	(7%)	6%		37%	5%	

*Rezultatul financiar la nivel individual include dividendele distribuite de către companiile din Grup, în valoare de 1.493 mii euro la 31 martie 2026.

La nivel consolidat, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, Grupul a înregistrat o scădere a cifrei de afaceri cu 38%, la 10.868 mii euro. 75% din veniturile de la nivel de grup au fost generate din prestarea serviciilor de construire prestate de RCTI Company. Dezvoltarea imobiliară a generat 19% din venituri, iar 2% sunt venituri din chirii.

Marja brută a scăzut în Q1 2026, la 21%, comparativ cu 27% aceeași perioadă a anului trecut, fiind influențată de creșterea serviciilor de construcții care sunt furnizate la o marjă mai mică.

În T1 2026, Grupul a înregistrat o pierdere de 744 mii euro, generată de vânzări sub așteptări pe segmentul imobiliar. În T1 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 944 mii euro, fiind influențat de rezultatul financiar în valoare de 1.203 mii euro – reprezentând dividende încasate de la societățile din cadrul grupului

Situația poziției financiare

mii lei	Consolidat - mii euro			Individual - mii euro		
	31-Mar-2026	31-Dec-2025	%	31-Mar-2026	31-Dec-2025	%
Active imobilizate, din care	188,301	188,043	0%	195,779	195,452	0%
Investiții imobiliare	109,684	109,571	0%	119,396	119,283	0%
Imobilizări corporale	17,493	17,688	(1%)	8,763	8,872	(1%)
Fond comercial	695	695	n.a	-	-	n.a
Active circulante, din care	78,737	76,030	4%	70,615	69,617	1%
Stocuri	62,792	62,288	1%	59,112	59,225	(0%)
Creanțe comerciale și alte creanțe	6,385	4,989	28%	6,192	4,833	28%
Numerar și echivalente de numerar	8,387	7,924	6%	4,305	4,880	(12%)
Total active	267,037	264,073	1%	266,394	265,068	1%
Datorii, din care	64,264	58,938	9%	55,312	54,920	1%
Împrumuturi bancare și obligațiuni	36,363	34,485	5%	33,683	33,643	0%
Datorii comerciale și alte datorii	10,033	6,584	52%	3,576	3,223	11%
Impozit amânat	12,767	12,767	(0%)	12,977	12,977	(0%)
Datoria cu impozitul pe profit	5,076	5,077	(0%)	5,076	5,077	(0%)
Capitaluri proprii	202,774	205,134	(1%)	211,083	210,149	0%
Total datorii și capitaluri proprii	267,037	264,073	1%	266,394	265,068	1%

ACTIVE, CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

La nivel consolidat, în T1 2026, nu s-au înregistrat variații semnificative la nivelul activelor, datoriilor sau capitalurilor proprii. Creanțele comerciale și alte creanțe au crescut cu 26%, 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.

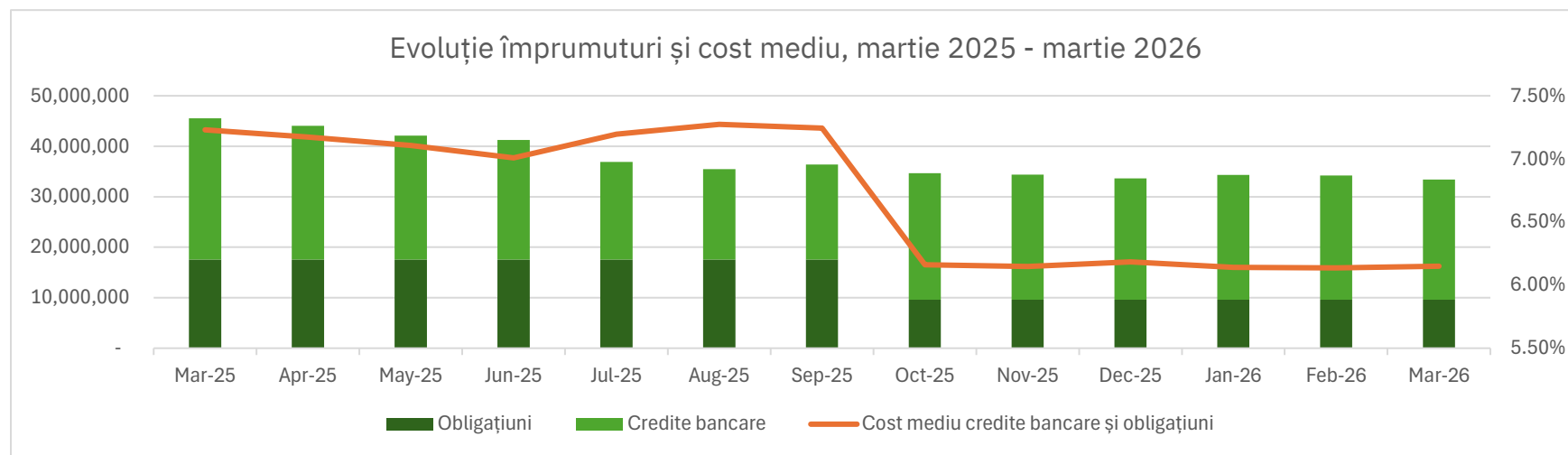
ACTIVUL NET LA VALOARE DE PIAȚĂ

	mii euro	mii euro	mii euro
	31-Mar-26	31-Dec-25	31-Dec-24
Activ net contabil	202,774	205,134	194,012
Include*	-	-	-
i) Reevaluarea altor active imobilizate	4,846	4,846	4,038
ii) Reevaluarea stocurilor	58.709	60.095	64,559
Activ net la valoare de piață	266,329	270,075	262,609

Valoarea activului net la 31 martie 2026 a fost **202,7 mil euro**, în timp ce valoarea ajustată la **valoarea de piață a fost 266 mil euro**.

Valoarea care nu este reflectată în situațiile financiare este în sumă totală de **63,5 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 31 decembrie 2025.

EVOLUȚIE ÎMPRUMUTURI ȘI COSTURI AFERENTE (pentru companiile de proiecte din cadrul Grupului IMPACT)



mii euro	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25	Jan-26	Feb-26	Mar-26
Credite bancare	27,977	26,466	24,539	23,667	19,305	17,879	18,780	25,080	24,802	24,061	24,738	24,651	23,823
Cost mediu lunar credite bancare	142	132	119	112	93	86	91	120	119	116	118	117	114
Cost mediu creditare %	6.10%	5.97%	5.83%	5.67%	5.75%	5.80%	5.82%	5.76%	5.73%	5.77%	5.72%	5.72%	5.72%
Obligațiuni	17,580	17,580	17,580	17,580	17,580	17,580	17,580	9,580	9,580	9,580	9,580	9,580	9,580
Cost mediu lunar obligațiuni	132	132	130	129	129	129	128	58	58	58	58	58	58
Cost mediu obligațiuni %	9.04%	8.98%	8.89%	8.82%	8.78%	8.77%	8.77%	7.21%	7.21%	7.21%	7.21%	7.21%	7.21%
Total datorii financiare	45,557	44,046	42,119	41,247	36,885	35,459	36,360	34,660	34,382	33,641	34,318	34,231	33,403
Total cost mediu lunar	274	263	249	241	221	215	219	178	176	173	176	175	171
Cost mediu procentual credite bancare și obligațiuni %	7.23%	7.17%	7.11%	7.01%	7.20%	7.27%	7.24%	6.16%	6.15%	6.18%	6.14%	6.14%	6.15%



Active ipotecate la 31 martie 2026 vs. 31 decembrie 2025

Denumire	31 martie 2026			31 decembrie 2025			Variație 2026 vs. 2025 - mii euro	Variație 2026 vs. 2025 - procentuală
	Stocuri și mijloace fixe la valoarea de piață - mii euro	Investiții imobiliare la valoarea de piață - mii euro	Total active ipotecate - mii euro	Stocuri și mijloace fixe la valoarea de piață - mii euro	Investiții imobiliare la valoarea de piață - mii euro	Total active ipotecate - mii euro		
Apartamente Greenfield UTR3	6,349	-	6,349	6,518	-	6,518	(169)	(3%)
Total apartamente ipotecate	6,349	-	6,349	6,518	-	6,518	(169)	(3%)
Terenuri	2,615	44,768	47,383	2,615	44,771	47,386	(3)	(0%)
Centru Comercial Greenfield Plaza	1,781	21,360	23,141	1,710	22,314	24,042	(1)	(0%)
Total general	10,745	66,129	76,874	10,843	67,873	78,716	(1,842)	(0%)
Total active la valoarea de piață			330,593			329,013		
% active ipotecate din total active			23%			24%		

Comparație realizat T1 2026 vs. Bugetat T1 2026 și Bugetat 12l 2026

mii euro	3l 2026 bugetat	3l 2026 realizat	12l 2026 bugetat	Var Δ Realizat vs Bugetat	Var % Realizat vs Bugetat
Venituri	17,228	10,955	84,779	(6,274)	-36%
Costul vânzărilor	(13,474)	(8,801)	(62,825)	4,673	-35%
Marja brută	3,755	2,154	21,954	(1,601)	-43%
Marja brută	22%	20%	26%		
Cheltuieli generale și administrative	(1,976)	(2,045)	(8,194)	(68)	3%
Cheltuieli de comercializare	(324)	(287)	(1,287)	37	-11%
Alte venituri operaționale	187	57	749	(130)	-69%
Alte cheltuieli operaționale	(141)	(205)	(562)	(64)	46%
Profit din exploatare*	1,501	(325)	12,660	(1,826)	
% Profit din exploatare / Venituri	9%	-3%	15%		
Rezultatul financiar net (pierdere)	(448)	(511)	(1,865)	(64)	14%
Profit înainte de impozitare*	1,053	(836)	10,795	(1,890)	
	6%	-8%	13%		
Cheltuieli cu impozitul pe profit	(169)	(44)	(1,727)	124	-74%
Rezultatul perioadei*	885	(881)	9,068	(1,765)	
% Profit Net/ Venituri Totale	5%	-8%	11%		
EBITDA*	1,665	(181)	13,318	(1,846)	
% Profit din exploatare / Venituri Totale	10%	-2%	16%		

*Nu au fost incluse câștigurile din investiții imobiliare



Rezultatele financiare ale Grupului în T1 2026 au fost afectate de încetinirii 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 31 martie 2026, Grupul a înregistrat o pierdere operațională de 0,325 mil euro, comparativ cu 1,5 mil euro bugetate. Marja brută a fost de 20%, comparativ cu 22% 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.



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 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 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 poate fi atacată cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

„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 31 martie 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 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 1820/3/2023 („Sentința”), prin care solicitam admiterea recursului declarat împotriva Sentinței, casarea hotărârii recurate, rejudicarea cauzei și admiterea cererii de chemare în judecată. 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.

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 litigiul 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.

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 18 iunie 2026.

Din perspectiva validității titlului Greenfield Copou Residence, principiile ocrotirii bunei-credințe, necesității asigurării securității și stabilității circuitului civil sunt argumente suficiente pentru a contracta o eventuală acțiune în anulare a titlului Greenfield Copou Residence. Mai mult, regulile de carte funciara protejează expres subdobânditorul de buna-credința, care a dobândit un imobil în 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 31 martie 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 convenit 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.

INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

(CONSOLIDAT ȘI INDIVIDUAL, IFRS)

Impact - Individual

Indicatorul lichidității curente	mii euro	
<u>Active curente</u>	<u>70.615</u>	= 2,99
Datorii curente	23.642	
Indicatorul gradului de îndatorare	mii euro	
<u>Capital împrumutat x 100</u>	<u>33.683</u>	= 15,96%
Capital propriu	211.083	
Viteza de rotație a debitorilor-clienți	mii euro	
<u>Sold mediu clienți*360</u>	<u>1.984.526</u>	= 739,4
Cifra de afaceri	2.684	
Viteza de rotație a activelor imobilizate	mii euro	
<u>Cifra de afaceri</u>	<u>2.684</u>	= 0,01
Active imobilizate	195.779	

Impact - Consolidat

Indicatorul lichidității curente	mii euro	
<u>Active curente</u>	<u>78.737</u>	= 2,41
Datorii curente	32.649	
Indicatorul gradului de îndatorare	mii euro	
<u>Capital împrumutat x 100</u>	<u>36.363</u>	= 17,93%
Capital propriu	202.774	
Viteza de rotație a debitorilor-clienți	mii euro	
<u>Sold mediu clienți*360</u>	<u>2.047.188</u>	= 188,36
Cifra de afaceri	10.868	
Viteza de rotație a activelor imobilizate	mii euro	
<u>Cifra de afaceri</u>	<u>10.868</u>	= 0,06
Active imobilizate	188.301	

Impact - Individual

Indicatorul gradului de îndatorare (individual)	mii euro	
<u>Capital împrumutat x 100</u>	<u>33.683</u>	= 13%
Active la valoare de piață	259.303	

Impact - Consolidat

Indicatorul gradului de îndatorare (consolidat)		
<u>Capital împrumutat x 100</u>	<u>36.363</u>	= 14%
Active la valoare de piață	266.329	



CONCLUZII

- Cel mai semnificativ eveniment pentru Grup în T1 2026 a fost lansarea proiectului Aria Verdi. Proiectat conform standardelor BREEAM Outstanding și nZEB, ansamblul include 865 de apartamente ce vor fi dezvoltate în două faze. Construcția primei faze a ARIA Verdi va începe în 2026, cu termen de finalizare în 2029. Proiectul are o valoare brută de dezvoltare de 501 milioane euro.
- Rezultatele financiare în T1 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.
- 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.
- În T1 2026 companiile afiliate au generat dividende de 1.6 mil euro.
- În 2026 estimăm finalizarea Fazei 5 din cadrul proiectului Greenfield Teilor cu un număr de 250 de apartamente, precum și începerea Fazei 4 din cadrul aceluiași proiect cu 185 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, impulsivitatea vânzărilor fiind estimată odată cu realizarea noului drum de acces și adoptarea unei noi strategii de PR și marketing.

Plan de acțiune cu focusul principal pe următoarele obiective:

- Integrarea tuturor Proiectelor într-o noua platforma IT care sa permita promovarea facila a acestora catre cumparatori sau investitori
- Crearea de noi canale de marketing si de vanzare in baza unei strategii integrate
- Accelerarea proceselor interne in vederea pregatirii pentru vanzare catre investitori a unor pachete de active care genereaza venituri fixe cu un randament ridicat
- Atragerea de investitori cu participatii minoritare in SPV-urile care dezvolta anumite Proiecte
- Optimizarea / reproiectarea unor Proiecte in pipeline pentru a creste eficienta si rentabilitatea Proiectelor si scurtarea timpilor de executie.
- Participarea la conferinte organizate de industria de profil sau de Bursa de Valori pentru a creste vizibilitatea Proiectelor si a Companiei in randul investitorilor
- Un management al riscului cat mai strict pentru contracararea volatilitatilor si incertitudinilor din piata, a efectelor inflaționiste



DECLARAȚIA CONDUCERII

Subsemnații George Toma Mucibabici, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație, Dan Sebastian Câmpeanu, în calitate de Director General și 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 anuale (individuale și consolidate) la 31 martie 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.ro

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE SIMPLIFICATE
LA DATA ȘI PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 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 ȘI 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 – 32

	Nota	31 martie 2026	31 decembrie 2025
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	6	89.193	90.181
Imobilizări necorporale		826	760
Fond comercial		3.543	3.543
Active aferente dreptului de utilizare		1.165	586
Investiții imobiliare	7	559.258	558.649
Proiecte viitoare	8	306.123	305.017
Total active imobilizate		960.108	958.736
Active circulante			
Stocuri	9	320.163	317.573
Creanțe comerciale și alte creanțe	10	32.556	25.434
Plăți în avans și alte active circulante		5.981	4.230
Numerar și echivalente de numerar	11	42.762	40.402
Total active circulante		401.462	387.639
Total active		1.361.570	1.346.375
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	12	598.699	598.699
Prime de capital		45.601	45.622
Alte rezerve		55.671	55.671
Acțiuni proprii		(413)	(433)
Rezultatul reportat		326.833	338.300
Capitaluri proprii atribuibile Societății mamă		1.026.391	1.037.859
Interese care nu controlează		7.512	8.019
Total capitaluri proprii		1.033.903	1.045.878
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	13	88.567	106.147
Datorii comerciale și alte datorii	14	7.532	6.742
Datorii privind impozitul amânat		65.095	65.095
Total datorii pe termen lung		161.194	177.984

(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2026</u>	<u>31 decembrie 2025</u>
Datorii curente			
Împrumuturi	13	96.840	69.674
Datorii comerciale și alte datorii	14	30.753	20.900
Datorii privind impozitul pe profit		25.884	25.884
Datorii aferente contractelor cu clienții		12.870	5.929
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli		126	126
Total datorii curente		166.473	122.513
Total datorii		327.667	300.497
Total capitaluri proprii și datorii		1.361.570	1.346.375

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 26 mai 2026 și semnate în numele acestora de către:

George-Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI SAU
PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU PERIOADA
DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2026
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	Perioadă de 3 luni încheiată la	
		31 martie 2026	31 martie 2025
Venituri	15	55.415	86.934
Costul vânzărilor	15	(43.727)	(64.214)
Profit brut		11.688	22.720
Cheltuieli generale și administrative	16	(11.535)	(10.168)
Cheltuieli de marketing		(1.899)	(695)
Alte venituri din exploatare		1.489	2.006
Alte cheltuieli de exploatare		(711)	(2.516)
Câștiguri din reevaluarea investițiilor imobiliare		-	-
Profit din exploatare		(968)	11.347
Venituri financiare	17	484	230
Cheltuieli financiare	17	(3.084)	(5.977)
Rezultatul financiar net (pierdere)		(2.600)	(5.747)
Profit înainte de impozitare		(3.568)	5.600
Cheltuiala / (venitul) cu impozitul pe profit		(225)	(746)
Profit net		(3.793)	4.854
- Interese care nu controlează		22	176
- Societatea mamă		(3.815)	4.678
Rezultatul pe acțiune de baza (EPS)		(0,0319)	0,0396
Rezultatul pe acțiune diluat		(0,0319)	0,0396
Alte elemente ale rezultatului global		-	-
Total elemente ale rezultatului global		(3.793)	4.854
Elemente ale rezultatului global, atribuibile către:			
Interese care nu controlează		22	176
Societatea mamă		(3.815)	4.678

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 26 mai 2026 și semnate în numele acesteia de către:

George-Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2026
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	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	-	-	-	-	(3.815)	(3.815)	22	(3.793)
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	(3.815)	(3.815)	22	(3.793)
Acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende acordate acționarilor	-	-	-	-	-	-	(529)	(529)
Constituirea rezervelor legale	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalului social	-	(21)	-	21	(7.652)	(7.652)	-	(7.652)
Total modificări ale participațiilor deținute	-	(21)	-	21	(7.652)	(7.652)	(529)	(8.181)
Sold la 31 martie 2026	598.699	45.601	55.671	(413)	326.833	1.026.391	7.512	1.033.903

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 26 mai 2026 și semnate în numele acestora de către:

George-Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2026
(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



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	-	-	-	-	74.746	74.746	2.460	77.206
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	74.746	74.746	2.460	77.206
Acțiuni proprii	-	4.606	-	(796)	4.606	(796)	-	(796)
Plăți pe baza de acțiuni	-	(363)	-	363	-	-	-	-
Dividende acordate acționarilor	-	-	-	-	-	-	(2.425)	(2.425)
Constituirea rezervelor legale	-	-	8.457	-	(8.457)	-	-	-
Alte modificări ale capitalului social	-	-	-	-	6.857	6.857	-	6.857
Total modificări ale participațiilor deținute	-	4.243	8.457	(433)	(6.206)	6.061	(2.425)	3.636
Sold la 31 decembrie 2025	598.699	45.622	55.671	(433)	338.300	1.037.859	8.019	1.045.878

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 26 mai 2026 și semnate în numele acestora de către:

George-Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE
TREZORERIE PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIĂ LA 31 MARTIE 2026
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Note	Perioada de 3 luni încheiată la	
		31 martie 2026	31 martie 2025
Profit net		(3,793)	4,854
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		2,653	6,703
Câștigul din reevaluarea investițiilor imobiliare		-	-
Reversarea pierderii din deprecierea imobilizărilor corporale		-	-
Amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale	6	1,150	1,522
Deprecierea stocurilor (reluarea pierderii)		(1,189)	(1,375)
Deprecierea creanțelor		(132)	63
Venituri financiare	17	(484)	(230)
Cheltuieli financiare	17	3,084	5,977
Câștig non-cash din compensări neprimite		-	-
Cheltuiala/(venitul) cu impozitul pe profit		224	746
Ajustări ale fondului de rulment		(1,542)	32,098
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	10	(14,867)	902
Scăderea plăților în avans		(1,751)	(3,151)
Scăderea stocurilor	9	(2,285)	28,667
(Scădere)/creștere a datoriilor comerciale, a altor datorii și a datoriilor contractuale	14	17,361	5,680
(Scăderea)/creșterea provizioanelor		-	-
Impozitul pe profit plătit		-	-
Fluxuri nete de trezorerie din activitățile de exploatare		(2,682)	43,654
Activități de investiții			
Achiziție de imobilizări corporale	6	(1,049)	(107)
Încasări din investiții imobiliare		-	-
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare		(601)	(676)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale		12	1,757
Fluxuri nete de trezorerie din activități de investiții		(1,638)	974
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	13	16,768	34,842
Rambursarea principalului împrumuturilor	13	(7,396)	(115,359)
Dividende plătite		(529)	(414)
Dobândă plătită	13	(2,163)	(3,438)
Fluxuri nete de trezorerie din activități de finanțare		6,680	(84,369)
Creștere netă / (scădere) a numerarului și a echivalentelor de numerar		2,360	(39,741)
Sold inițial Numerar și echivalente de numerar	11	40,402	71,974
Sold final Numerar și echivalente de numerar	11	42,762	32,233

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 26 mai 2026 și semnate în numele acesteia de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
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 și este înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J2018007228408. Sediul social al Societății este în București, Sector 1, Șoseaua Pădurea Mogoșoaia 31-41.

Structura acționariatului la 31 martie 2026 și 31 decembrie 2025 este prezentată în Nota 12.

Situațiile financiare consolidate ale Grupului la 31 martie 2026 cuprind Societatea și filialele sale (denumite împreună cu Societatea “Grupul”) după cum urmează:

	Tara de înregistrare	Natura activității	% controlat de Grup la 31 martie 2026	% controlat de Grup la 31 decembrie 2025
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzoo 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 cotate 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 Outstanding și nZEB, care vor fi construite în două faze de dezvoltare. Construcția primei faze a proiectului ARIA Verdi va începe în 2026, iar finalizarea este estimată pentru anul 2029.

2. BAZELE ÎNTOCMIRII

Aceste situații financiare consolidate au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de către Uniunea Europeană („IFRS UE”).

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 operațiunilor 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 (31 decembrie 2025). 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 în 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 în 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 acțiuni ai acționarilor Societății mamă și intereselor care nu controlează, chiar dacă prin aceasta determină 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 în 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 și ieșirile viitoare de numerar contractuale și estimate și contractuale.

Grupul se așteaptă la o creștere a activității de dezvoltare pe parcursul anului 2026, întrucât intenționează să finalizeze Faza 5 a proiectului Greenfield Băneasa-Teilor, să lanseze dezvoltarea proiectelor Aria Verdi, Greenfield Copou – Faza 1 și Boreal Plus – Faza 2 și să obțină autorizații de construire pentru proiecte viitoare (Greenfield Băneasa UTR4).

Având în vedere aceste previziuni, directorii rămân de părere că aranjamentele de finanțare și structura de capital ale Grupului asigură 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 în nota 4, 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 31 decembrie 2025 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 oferat” considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ
- valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul oferat pentru a reflecta prețurile tranzacțiilor și diferențele în ceea ce privește amplasarea și starea inclusiv stadiul disputelor legale descrise în Nota 20 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 31 martie 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 31 martie 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 și 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 20.

(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.

Incetitudinea 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 reține, 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; și
- 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; și
- nu sunt evaluate la valoarea justă 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; și
- 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) Standarde și interpretări noi sau modificate care sunt aplicabile pentru perioadele anuale care încep după 1 ianuarie 2025, dar care nu au fost încă aprobate de Uniunea Europeană

- IFRS 18 Prezentarea și prezentarea în situațiile 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; și
- 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; și
- 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	-	-	219	196	415
Transferuri	-	-	-	(54)	(54)
Ieșiri	-	(78)	-	-	(78)
Sold la 31 martie 2026	82.910	21.240	3.628	122	107.900
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2026	7.603	7.897	2.219	-	17.719
Cheltuiala cu amortizarea	314	663	118	-	1.095
Transferuri	230	(54)	-	-	176
Amortizarea acumulată a ieșirilor	-	-	-	-	-
Sold la 31 martie 2026	8.147	8.506	2.337	-	18.990
Valoarea contabilă netă					
La 1 ianuarie 2026	75.307	13.343	1.409	122	90.181
La 31 martie 2026	74.763	12.656	1.510	264	89.193

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Imobilizări corporale în curs de execuție	Total
Valoarea contabilă brută					
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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Active gajate:

La 31 martie 202 au fost gajate imobilizări corporale în valoare totală de 22.048 mii lei ca garanții pentru împrumuturi bancare, reprezentând terenuri și clădiri (31 decembrie 2025: 22.048 mii lei).

7. INVESTIȚII IMOBILIARE

	31-mar-2025	31-dec-2025
Sold la 1 ianuarie	558.649	704.167
Intrări prin achiziție	609	7.206
Transferuri din/în imobilizări/stocuri	-	1.344
Ieșiri (reclasificari - stocuri/PPE)	-	(216.948)
Ajustări de valoare	-	-
Cedări	-	-
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	-	62.880
Sold la 31 decembrie/31 martie	559.258	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.

În 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 integral 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.

Per total, valoarea justă a terenurilor prezentate ca investiții imobiliare, precum și a clădirilor a crescut la sfârșitul anului 2025, cu 62.800 mii lei, în urma reevaluării efectuate de evaluatorul extern, Colliers Valuation and Advisory S.R.L.

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

	31-mar-26		31-dec-25	
	MP	mii RON	MP	mii RON
Teren Greenfield Băneasa (București)	194.159	292.666	194.159	292.057
Teren Blvd. Ghencea – Timișoara (București)	258.895	197.996	258.895	197.996
Altele (Neptun, Oradea)	62.022	11.683	62.022	11.683
Proprietate comercială Greenfield Plaza (teren inclus)	11.111	56.913	11.111	56.913
Total	526.187	559.258	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 31 martie 2026 existau dovezi suficiente că utilizarea viitoare a terenului este incertă și, 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 20.

Procesele de evaluare

Investițiile imobiliare ale Grupului au fost evaluate la 31 decembrie 2025 și la 31 decembrie 2024 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 31 decembrie 2025 și la 31 decembrie 2024. 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 31 decembrie 2025	Principalii parametri la 31 decembrie 2024
Teren din Greenfield Băneasa	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: 149 - 500 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -59% reducere la +90% premium
Teren din Bd. Ghencea	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 170 - 254 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri de -82% la valoare

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

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
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 46 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 31 martie 2026 este 346.049 mii lei, similar cu 31 decembrie 2025.

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.

	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Aria Verdi	218.399	217.290
Greenfield Băneasa	36.363	36.363
Boreal Plus Constanța	4.147	4.147
Greenfield Copou Iași	47.214	47.217
	306.123	305.017

9. STOCURI

	31 martie 2026	31 decembrie 2024
Produse finite și alte stocuri destinate vânzării	177,819	183.331
Proiecte rezidențiale în curs de dezvoltare:		
Terenuri în curs de dezvoltare	32,331	32.485
Costuri de dezvoltare și construcție	110,013	101.895
	320,163	317.711

	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Stocurile sunt reprezentate de:		
Proiect rezidențial Greenfield	257.540	258.229
Proiect rezidențial Luxuria	10.153	10.219
Teren și proiect Constanța	39.334	38.829
Alte stocuri	13.136	10.434
	320.163	317.711

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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 (31 martie 2026) sunt prezentate mai jos:

	A se realiza în 12 luni	A se realiza în mai mult de 12 luni
Proiectul rezidențial Greenfield	78,758	178,782
Proiectul rezidențial Luxuria	10,153	-
Teren și proiect Constanța	28,596	10,738
Alte stocuri	7,882	5,254
	125,388	194,775

Din totalul de 257.540 mii lei din Greenfield Băneasa, un total de 78.758 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 4 de unități rezidențiale aflate în stoc și locurile de parcare corespunzătoare în cursul anului 2026. În ceea ce privește proiectul Constanța, 28.596 mii lei reprezintă valoarea stocului estimat a fi realizat în următoarele 12 luni.

Terenurile cu o valoare contabilă de 32.331 mii lei la 31 martie 2026 (31 decembrie 2025: 32.485 mii lei) constau din terenuri deținute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București, Constanța și Iași.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 177.819 mii lei la 31 martie 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 anul 2026 este de 6.122 mii lei (2025: 37.795 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 martie 2026 a produselor finite gajate este de 32.374 mii lei (la 31 dec 2024: 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	
	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Creanțe comerciale	27.209	11.995
Alte creanțe	3.738	10.126
Creanțe împotriva Statului	1.609	3.313
	32.556	25.434
Plăți în avans și alte active circulante	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Cheltuieli plătite în avans	5.845	3.175
Taxe locale	-	1
Comisioane de finanțare	-	773
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	136	281
	5.981	4.230

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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 6.484 mii lei (2024: 6.009 mii lei).

Reconcilierea provizionului pentru creanțe neîncasate:	2026	2025
Sold la 01.01.	6.484	6.009
Provizion pentru creanțe neîncasate, net	(1.127)	475
Sold la 31 decembrie/31 martie	5.357	6.484

La 31 martie 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 ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Conturi curente	42,738	40.375
Numerar	15	18
Avansuri de numerar	9	9
	42,762	40.402

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului și 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

	31 martie 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:

	31 martie 2026	31 decembrie 2025
	%	%
Gheorghe Iaciu	58,52%	58,52%
Swiss Capital SA	10,10%	10,10%
Persoane juridice	11,23%	11,25%
Persoane fizice	20,15%	20,13%
	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:

	<u>31 martie 2026</u>	<u>31 decembrie 2025</u>
Rezerve legale	55.593	55.593
Rezerve statutare	-	-
Alte rezerve	78	78
Sold la 31 decembrie/31 martie	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 31 martie 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.

	<u>31 martie 2026</u>	<u>31 decembrie 2025</u>
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	88.208	90.779
Obligațiuni emise	-	15.296
Datorii aferente contractelor de leasing	359	72
Total datorii pe termen lung	88.567	106.147
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	46.989	35.392
Obligațiuni emise	49.546	34.062
Datorii aferente contractelor de leasing	305	220
Total datorii curente	96.840	69.674

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului. în moneda originală	Sold la (mii lei)	
				31 martie 2026	31 decembrie 2025
Împrumuturi					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	33.558	33.556
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	12-Feb-27	3.000	15.296	15.296
Total obligațiuni				48.854	48.852
Libra Internet Bank	EUR	05-Nov-27	7.000	21.969	24.882
Alpha Bank	EUR	08-Iun-29	20.000	49.100	52.874
Garanti BBVA	EUR	31-Dec-27	10.000	50.545	43.847
Vista	RON	31-Iul-26	19.500	13.000	4.000

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Total împrumuturi bancare		134.614	125.603
Leasing	EUR	664	292
Total leasing		664	292
Dobândă		1.275	1.074
Total		185.408	175.821

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2026	49.358	126.171	292	175.821
Trageri	-	16.134	635	16.769
Rambursare împrumuturi	-	(7.134)	(262)	(7.396)
Dobândă plătită	(622)	(1.541)	-	(2.163)
Dobânda constituită	873	1.556	-	2.429
Impozit pe dobânzi nerezidenți	(66)	-	-	(66)
Diferențe curs valutar	3	11	-	14
Sold la 31 martie 2026	49.546	135.197	664	185.408

	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 constituită	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., plătită semestrial. Obligațiunile au fost emise de Societatea mamă cu data de 24 decembrie 2020, au o maturitate de 6 ani și au fost listate în 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 până 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 scrisă în totalitate, cu o rată a dobânzii fixe de 9%, plătită semestrial. Obligațiunile sunt tranzacționate pe piața reglementată administrată de BVB.
- RCTI Company a obținut o facilitare de credit în valoare totală de 19.500 mii lei, de la Vista Bank. Creditul va fi folosit pentru capital de lucru și pentru emiterea de scrisori de garanție bancară. Creditul este de tip revolving, urmând să fie analizat și reînnoit la fiecare 18 luni de la data semnării contractului.

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 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 31 martie 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 31 martie 2026 și la 31 decembrie 2025.

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

14. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	<u>31 martie 2026</u>	<u>31 decembrie 2025</u>
Datorii pe termen lung		
Rețineri datorate furnizorilor	7.532	6.742
	7.532	6.742
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	24.356	14.549
Datorii fiscale	3.557	2.447
Alte datorii	58	76
Datorii către angajați	1.729	1.656
Dividende de plătit	1.053	153
	30.753	20.900
TOTAL	38.285	27.624
Datorii aferente contractelor cu clienții (Avansuri primite de la clienți)	10.845	4.452
Venituri înregistrate în avans	2.025	1.477
TOTAL	12.870	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. În 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.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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	
	3L 2026	3L 2025	3L 2026	3L 2025	3L 2026	3L 2025
Total venituri din segmente	10.375	51.396	45.526	30.693	55.901	82.089
Costul de vânzare pe segmente	6.122	37.795	35.644	24.592	41.766	62.387
Profit înainte de impozitare din segmente	6.101	4.944	749	232	6.850	5.176
	31-Mar-26	31-Dec-25	31-Mar-26	31-Dec-25	31-Mar-26	31-Dec-25
Active pentru segmente	1.456.409	1.583.437	72.001	56.287	1.528.410	1.639.724
Datorii pentru segmente	376.351	361.671	49.882	29.026	426.233	390.697

Reconciliere cu elementele situațiilor financiare

	31-Mar-26	3L 2025/31-Dec-25
Total venituri din segmente	55.901	82.089
Venituri din segmente neraportate	6.666	9.563
Eliminarea veniturilor intra-segment	(7.137)	(4.723)
Total venituri consolidate	55.430	86.929
Profit înainte de impozitare din segmente	6.850	7.070
Profit înainte de impozitare din segmente neraportate	(3.728)	(1.326)
Eliminarea profitului intra-segmente	(6.900)	(147)
Profit consolidat înainte de impozitare	(3.778)	5.597
Total active pentru segmente	1.528.410	1.639.724
Active pentru segmente neraportate	163.172	49.827
Eliminarea soldului intra-segmente	(330.547)	(343.176)
Total solduri active consolidate	1.361.035	1.346.375
Total datorii pentru segmente	426.233	392.348
Datorii pentru segmente neraportate	202	248
Eliminarea soldurilor intra-segmente	(98.894)	(92.099)
Total solduri datorii consolidate	327.541	300.497

La 31 martie 2025, Grupul avea 53 locuințe prevândute și rezervate cu o valoare a pachetului de 69.822 mii lei. Toate acestea se referă la proiecte finalizate. Pentru aceste contracte de prevânzare clienții au plătit depozite în valoare de 10.485 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

	3 luni 2026	3 luni 2025
Venituri din proprietăți rezidențiale	10.375	55.062
Venituri din servicii de construcție	43.586	30.515
Venituri din chirie	1.454	1.357
	55.415	86.934

Costul vânzărilor este defalcat după cum urmează

	3 luni 2026	3 luni 2025
Costul bunurilor vândute	6.122	37.795
Costul serviciilor	36.687	26.419
Costuri aferente serviciilor de închiriere	918	-
	43.727	64.214

Analiza vânzărilor proprietăților rezidențiale pe proiecte:

	3 luni 2026	3 luni 2025
Greenfield Băneasa	9.271	34.422
Boreal Plus	941	10.030
Luxuria Residence	155	10.610
Altele	8	-
	10.375	55.062

În primele 3 luni ale anului 2026, Grupul a vândut 16 unități, din care 14 locuințe în Greenfield Baneasa și 2 locuințe în BOREAL PLUS (1.244 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente). Cele 16 de unități au generat venituri de aproximativ 10.375 mii lei.

În primele 3 luni ale anului 2025, Grupul a vândut 87 unități, din care 61 locuințe în Greenfield Baneasa, 10 locuințe în LUXURIA Residence, 14 locuințe și 2 vile în BOREAL PLUS (6.880 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente). Cele 87 de unități au generat venituri de aproximativ 55.062 mii lei.

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

În primele 3 luni ale anului 2026, veniturile din servicii de construcții au crescut cu 13.071 mii lei, sau 43%, ca urmare a unei extinderi a activității Companiei, care a semnat noi contracte pe tot parcursul anului 2025. RCTI are în derulare pe perioada 2024-2026 un total de 6 contracte în valoare totală de 64.242 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 și administrarea proprietăților.

16. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	<u>3 luni 2026</u>	<u>3 luni 2025</u>
Consumabile	761	2,106
Servicii prestate de terți	2,802	2,152
Costuri cu personalul	6,486	4,606
Amortizare	1,486	1,304
	<u>11,535</u>	<u>10,168</u>

17. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	<u>3 luni 2026</u>	<u>3 luni 2025</u>
Cheltuieli cu dobânzile	(2.752)	(4.996)
Cheltuieli din diferențe de curs valutar	(140)	(394)
Alte cheltuieli financiare	(192)	(587)
Total cheltuieli financiare	<u>(3.084)</u>	<u>(5.977)</u>
Venituri din dobânzi	337	133
Venituri din diferențe de curs valutar	147	97
Total venituri financiare	<u>484</u>	<u>230</u>
Total rezultat financiar, net	<u>(2.600)</u>	<u>(5.747)</u>

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, Reclamant și 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 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 reclamânți, 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 31 martie 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 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 1820/3/2023 („Sentința”), prin care solicitam admiterea recursului declarat împotriva Sentinței, casarea hotărârii recurate, rejudecarea cauzei și admiterea cererii de chemare în judecată. 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 litigiul 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.

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 18 iunie 2026.

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 eventuala acțiune în anulare a titlului Greenfield Copou Residence. Mai mult, regulile de carte funciara protejează expres subdobânditorul de buna-credința, care a dobândit un imobil în 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 31 martie 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 convenit 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 platit către acționarii minoritari dividende în valoare de 528 mii lei.

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 26 mai 2026 și semnate în numele acestora de către:

George-Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE INTERIMARE SIMPLIFICATE
LA ȘI PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 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 – 36

	<u>Nota</u>	<u>31 martie 2026</u>	<u>31 decembrie 2025</u>
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	7	44.679	45.232
Imobilizări necorporale		370	428
Creanțe imobilizate	12	69.716	67.986
Investiții imobiliare	8	608.775	608.166
Active financiare	11	234.188	234.188
Proiecte viitoare	9	40.510	40.510
Total active imobilizate		998.238	996.510
Active circulante			
Stocuri	10	301.400	301.957
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	31.572	24.643
Alte active curente		5.134	3.461
Numerar și echivalente de numerar	13	21.948	24.880
Total active circulante		360.054	354.941
Total active		1.358.292	1.351.451
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	598.699	598.699
Prime de capital	14	45.601	45.622
Alte rezerve	14	53.952	53.952
Acțiuni proprii		(413)	(433)
Rezultatul reportat		378.429	373.603
Total capitaluri proprii		1.076.268	1.071.443
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	15	88.208	106.075
Datorii comerciale și alte datorii	16	7.105	6.573
Impozit amânat		66.165	66.165
Total datorii pe termen lung		161.478	178.813

	Nota	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Datorii curente			
Împrumuturi	15	83.534	65.454
Datorii comerciale si alte datorii	16	6.859	7.009
Datoria cu impozitul pe profit		25.884	25.884
Datorii aferente contractelor	16	4.143	2.722
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli		126	126
Total datorii curente		120.546	101.195
Total datorii		282.024	280.008
Total capitaluri proprii si datorii		1.358.292	1.351.451

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 26 mai 2026 și semnate în numele acesteia de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A PROFITULUI SAU
PIERDERII SI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL PENTRU
PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2026
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	Perioadă de 3 luni încheiată la	
		31 martie 2026	31 decembrie 2025
Venituri	17	13.685	47.214
Costul vânzărilor	17	(7.548)	(32.514)
Marja brută		6.137	14.700
Cheltuieli generale și administrative	18	(6.262)	(6.535)
Cheltuieli de comercializare		(753)	(493)
Alte venituri operaționale		460	1.598
Alte cheltuieli operaționale		(648)	(2.107)
Câștiguri din investiții imobiliare		-	-
Profit din exploatare		(1.066)	7.163
Venituri financiare	19	9.053	1.140
Cheltuieli financiare	19	(2.919)	(5.815)
Rezultatul financiar net		6.134	(4.675)
Profit înainte de impozitare		5.068	2.488
Impozitul pe profit (cheltuieli)/venit		-	-
Rezultatul perioadei		5.068	2.488
Alte venituri globale		-	-
Rezultatul global total pentru perioada		5.068	2.488

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 26 mai 2026 și semnate în numele acestora de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2026
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



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	-	-	-	-	5.068	5.068
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	5.068	5.068
Acțiuni proprii	-	(21)	-	21	-	-
Plăți pe bază de acțiuni	-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale	-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii	-	-	-	-	(242)	(242)
Sold la 31 decembrie 2025	598.699	45.601	53.952	(413)	378.429	1.076.268

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 26 mai 2026 și semnate în numele acestora de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2026
 (toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



	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						100.117	100.117
Total alte elemente ale rezultatului global						100.117	100.117
Acțiuni proprii		-	4.606	-	(796)	4.606	(796)
Plăți pe bază de acțiuni		-	(363)	-	363	-	-
Constituire rezerve legale		-	-	9.468	-	(9.468)	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		-	-	-	-	206	206
Sold la 31 decembrie 2025		598.699	45.622	53.952	(433)	373.603	1.071.443

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 26 mai 2026 și semnate în numele acesteia de către:

George Toma Mucibabici
 Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
 Director General

Claudiu Bistriceanu
 Director Financiar

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

SITUAȚIA INDIVIDUALĂ INTERIMARĂ SIMPLIFICATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2026

(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

	Nota	31 martie 2026	31 martie 2025
Profit net		5.068	2.488
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		(5.291)	5.564
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare		-	-
Câștig din cedarea imobilizărilor corporale		-	-
Reluarea pierderii din depreciere pentru imobilizări corporale		-	-
Reluarea deprecierei investițiilor		-	-
Amortizare	7	807	719
Ajustarea valorii stocurilor	10	(192)	-
Ajustarea valorii creanțelor	12	(132)	61
Venituri financiare	19	(8.693)	(1.031)
Costuri financiare	19	2.919	5.815
Impozit pe profit		-	-
Ajustări ale fondului de rulment		1.060	31.636
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	12	(650)	9.213
Scăderea plăților anticipate	12	(1.673)	(2.438)
Scăderea/(creșterea) proprietăților imobiliare (stoc)	16	741	25.689
(Scădere)/creștere a datoriilor comerciale, a altor datorii și a datoriilor contractuale		1.419	(828)
(Scăderea)/Creșterea provizioanelor		-	-
Impozitul pe venit plătit		-	-
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		837	43.654
Activități de investiții			
Împrumuturi acordate filialelor		(650)	-
Rambursări de împrumuturi încasate de la filiale		-	(118)
Sume investite în filiale		-	4.804
Achiziție de imobilizări corporale și necorporale	7	(258)	(42)
Încasări (achiziții) din investiții imobiliare			
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare		(601)	(827)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale		62	1.727
Dividende încasate		-	812
Dobânzi încasate		-	1.772
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		(1.447)	8.129
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare			
Încasări din împrumuturi	15	7.133	34.842
Rambursarea principalului împrumuturilor	15	(7.134)	(103.001)
Dobândă plătită	15	(2.321)	(3.321)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		(2.322)	(71.480)
Creștere netă/ (scădere) a numerarului și a echivalentelor de numerar		(2.932)	(23.664)
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	13	24.880	37.644
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	13	21.948	13.980

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 26 mai 2026 și semnate în numele acestora de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
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 și este înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J2018007228408. Sediul social al Societății este în 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	% dețineri IMPACT la 31 martie 2026	% dețineri 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 România, 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 delegează 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 temporar până la următoarea Adunare Generală a Acționarilor

Managementul executiv al Societății

Pe 27 aprilie 2021, Consiliul de Administrație l-a numit în poziția de Director General (CEO) pe Constantin (Tinu) Sebeșanu cu un mandat de 4 (patru) ani, începând cu data de 28 aprilie 2021. Tot în această dată, Sorin Apostol a preluat funcția de director operațional (COO).

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

În data de 31 mai 2024, s-a încheiat mandatul d-lui Constantin Sebeșanu cu poziția de Director General, și de asemenea și mandatul d-lui Sorin Apostol cu poziția de Director Executiv (COO), s-a terminat cu aceeași dată. 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

Aceste situații financiare individuale au fost întocmite în conformitate cu Ordinul ministrului finanțelor publice nr.2844/2016 și modificările ulterioare („OMFP 2844/2016”). Conform OMFP 2884/2016 Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”) reprezintă standarde adoptate în baza procedurii conform Regulamentului Comisiei Europene nr. 1606/2002 al Parlamentului European și al Consiliului din 19 iulie 2002 privind aplicarea standardelor internaționale de contabilitate (IFRS adoptate de Uniunea Europeană). 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 în 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. Societatea a pregătit previziuni bazate pe activitatea din perioada următoare, considerând contractele de pre-vânzare existente, evoluțiile anticipate ale proiectelor de imobiliare, precum și ieșirile viitoare de numerar contractuale și estimate și contractuale.

Compania se așteaptă la o creștere a activității de dezvoltare pe parcursul anului 2026, întrucât intenționează să finalizeze Faza 5 a proiectului Greenfield Băneasa-Teilor, să lanseze dezvoltarea proiectelor Aria Verdi, Greenfield Copou – Faza 1 și Boreal Plus – Faza 2 și să obțină autorizații de construire pentru proiecte viitoare (Greenfield Băneasa UTR4).

Având în vedere aceste previziuni, administratorii rămân de părere că aranjamentele de finanțare și structura de capital ale Societății 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 ale Societății, care sunt descrise în Nota 4, 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 31 decembrie 2025 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 oferit” considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ;
- valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul oferit 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 acești 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 31 martie 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 31 martie 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.

Incetitudinea 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 STANDARDEROR 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; și
- 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; și
- nu sunt evaluate la valoarea justă 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; și
- 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) Standarde și interpretări noi sau modificate care sunt aplicabile pentru perioadele anuale care încep după 1 ianuarie 2025, dar care nu au fost încă aprobate de Uniunea Europeană

- IFRS 18 Prezentarea și prezentarea în situațiile 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; și
- 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; și
- 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.

(toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)

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 martie 2026	32.159	11.928	1.097	48	45.232
Achiziții	-	-	62	196	258
Transferuri	-	-	-	-	-
Cedări	-	(4)	-	-	-
Sold la 31 martie 2026	37.001	15.464	2.321	244	55.030
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2026	4.842	3.540	1.162	-	9.544
Amortizarea în cursul anului	254	474	79	-	807
Transferuri	-	-	-	-	-
Amortizarea acumulată a cedărilor	-	-	-	-	-
Sold la 31 martie 2026	5.096	4.014	1.241	-	10.351
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2026	32.159	11.928	1.097	48	45.232
La 31 martie 2026	31.905	11.450	1.080	244	44.679

(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)

	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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Active gajate:

La 31 martie 2026 au fost gajate imobilizări corporale în valoare totală de 8.717 mii lei erau gajate ca titluri de valoare pentru împrumuturi bancare, reprezentând terenuri și clădiri (31 decembrie 2024: 8.717 mii lei).

8. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare

	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Sold la 1 ianuarie	608.166	754.571
Intrări prin achiziție	609	8.935
Transferuri din/in Stocuri și active imobilizate	-	0
Vânzări și scoateri din evidență	-	(216.948)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	-	61.608
Sold la 31 decembrie	608.775	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.

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

Activ	31 martie 2026		31 decembrie 2025	
	mp	mii lei	mp	mii lei
Teren Greenfield Băneasa (București)	194.159	290.151	194.159	289.542
Teren Bd. Ghencea – Bd. Timișoara (București)	258.895	198.467	258.895	198.467
Alte (Neptun, Oradea)	62.022	9.674	62.022	9.674
Greenfield Plaza proprietate comercială (teren inclus)	11.111	110.483	11.111	110.483
Total	526.187	608.775	526.187	608.166

În primele trei luni ale anului 2026, Societatea a obținut venituri din chirii din investiții imobiliare (Greenfield Plaza) în valoare totală de 1.891 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 investiții imobiliare care nu au generat venituri din chirii.

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 31 Martie 2026 existau dovezi suficiente ca utilizarea viitoare a terenului este incertă și, 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 20.

Procese de evaluare

Investițiile imobiliare ale Societății au fost evaluate la 31 decembrie 2025 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 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 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 31 decembrie 2025	Principalii parametri la 31 decembrie 2024
Teren din Greenfield Băneasa	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț per mp pentru terenurile folosite ca și comparabile: de la 149 EUR/mp la 500 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: de la -59% reducere la +90% Premium
Teren din Bd. Ghencea	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> Oferte de preț pe metru pătrat pentru terenurile folosite ca și comparabile: 170 - 254 EUR/mp Ajustări ale prețurilor de ofertă observabile pentru a reflecta prețurile tranzacției, locația și condiția: reduceri până la -82%

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

	31-Dec-25	31-Dec-24
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 46 EUR/mp/lună	între 9 și 46 EUR/mp/lună
Randament	7,50%	7,50%

Valoarea contabilă investițiilor imobiliare gajate la 31 martie 2026 este 346.049 mii lei, similar cu 31 decembrie 2025.

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.

	31-Mar-26	31-Dec-25
Greenfield Băneasa	36.363	36.363
Boreal Plus Constanța	4.147	4.147
	40.510	40.510

10. STOCURI

	31-Mar-26	31-Dec-25
Produse finite și alte bunuri destinate vânzării	170.158	175.601
<i>Proiecte rezidențiale în curs de dezvoltare:</i>		
Terenuri destinate proiectelor în construcție	32.331	32.485
Costuri de dezvoltare și construcție	98.911	93.871
	301.400	301.957

Stocurile sunt reprezentate de:

	31-Mar-26	31-Dec-25
Proiect rezidențial Greenfield	262.652	262.826
Teren și proiect Constanța	38.748	39.131
	301.400	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 (31 martie 2026) sunt prezentate mai jos:

	A se realiza în 12 luni	A se realiza în mai mult de 12 luni
Proiectul rezidențial Greenfield	79.458	183.194
Teren și proiect Constanța	28.273	10.475
Total	107.731	193.669

Din totalul de 262.652 mii RON din Greenfield Băneasa, un total de 79.458 RON 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, 28.273 mii lei reprezintă valoarea stocurilor estimate a fi realizate în următoarele 12 luni.

Terenurile cu o valoare contabilă de 32.331 mii lei la 31 martie 2026 (31 decembrie 2025: 32.485 mii lei) constau din terenuri deținute de Societate pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București și Constanța.

Proprietățile imobiliare reprezentând proiecte rezidențiale finalizate cu o valoare contabilă de 170.158 mii lei la 31 martie 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 7.548 mii lei (2025: 32.514 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 martie 2026 a stocurilor gajate este de 32.374 mii lei (la 31 decembrie 2025: 33.233 mii lei).

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

	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Interese în entități afiliate și asociații	234.188	234.188
	234.188	234.188

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociații:

	31 martie 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%	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

	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

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE INTERIMARE SIMPLIFICATE
PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2026
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



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 Spazioo Management S.R.L. (fostul Actual Invest House SRL)

- a) Spazioo 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	
	31 martie 2026	31 decembrie 2025	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Creanțe comerciale	16.123	3.084	-	-
Creanțe în legătură cu filialele	12.075	16.452	69.716	67.986
Debitori diverși	92	99	-	-
Creanțe împotriva Statului	3.282	5.008	-	-
	31.572	24.643	69.716	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 31 martie 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

	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Conturi curente	21.930	24.860
Numerar	9	12
Avansuri de numerar	9	8
	21.948	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

	31 martie 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 Societății. 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:

	31 martie 2026	31 decembrie 2025
	%	%
Gheorghe Iaciu	58,52%	58,52%
Swiss Capital SRL	10,10%	10,10%
Persoane juridice	11,25%	11,23%
Persoane fizice	20,13%	20,15%
	100,00%	100,00%

Rezervele constituite la nivelul Societății sunt detaliate mai jos:

	31 martie 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.

	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	88.208	90.779
Obligațiuni emise	-	15.296
	88.208	106.075
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	33.988	31.392
Obligațiuni emise	49.546	34.062
	83.534	65.454

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadența	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 31 martie 2026	Sold la 31 decembrie 2025
Împrumuturi					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	33.558	33.556
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	12-Feb-27	3.000	15.296	15.296
Total obligațiuni				48.855	48.852
Libra Internet Bank	EUR	05-Nov-27	7.000	21.969	24.882

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE INTERIMARE SIMPLIFICATE
PENTRU PERIOADA DE 3 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2026
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



Alpha Bank	EUR	08-Jun-29	20.000	49.100	52.874
Garanti BBVA	EUR	31-Dec-27	6.910	50.545	43.847
Total împrumuturi bancare				121.614	121.603
Dobândă				1.274	1.074
Total				171.742	171.529

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2026	49.358	122.171	-	171.529
Trageri	0	7.134	-	7.134
Rambursare împrumuturi	0	(7.134)	-	(7.134)
Cheltuiala cu dobânda	(622)	(1.699)	-	(2.321)
Dobânda plătită	873	1.714	-	2.587
Reținerea impozitului la sursă	(66)	-	-	(66)
Diferențe curs valutar	3	11	-	14
Sold la 31 martie 2026	49.546	122.197	-	171.743

	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)
Cheltuiala cu dobânda	(7.386)	(7.027)	-	(14.413)
Dobânda plătită	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., plătită 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 IMPACT 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 până 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 scrisă în totalitate, cu o rată a dobânzii fixe de 9%, plătită semestrial. Obligațiunile sunt listate pe piața reglementată administrată de BVB.

În decembrie 2024 Compania 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 31 martie 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 31 martie 2026 și la 31 decembrie 2025.

16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Datorii pe termen lung		
Rețineri datorate terților	7.105	6.573
	7.105	6.573
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	6.241	5.953
Datorii în relația cu părțile afiliate	257	-
Datorii fiscale	8	721
Datorii către angajați	353	323
Alte datorii	-	12
	6.859	7.009
TOTAL	13.964	13.582
Datorii aferente contractelor/ Avansuri primite de la clienți	3.789	2.720
Venituri înregistrare în avans	354	2
TOTAL	4.143	2.722

17. VENITURI

Veniturile Societății:

	3 luni 2026	3 luni 2025
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale și a terenurilor	10.220	44.456
Venituri din servicii	1.574	999
Venituri de la clienți	11.794	45.455
Venituri din chirie	1.891	1.759
Total	13.685	47.214
	3 luni 2026	3 luni 2025
Costul bunurilor vândute	6.513	31.566
Costul serviciilor	1.035	948
Costuri aferente serviciilor de închiriere	-	-
	7.548	32.514

La data de 31 martie 2026 Societatea avea 27 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 18.811 mii lei. Toate aceste apartamente fac parte din proiecte finalizate. Pentru aceste pre-contracte clienții au plătit avansuri în valoare de 3.789 mii lei, care se găsesc la datoriile aferente contractelor, 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 datoriile aferente contractelor, în situația poziției financiare

Analiza vânzărilor proprietăților rezidențiale pe proiecte:

	<u>3 luni 2026</u>	<u>3 luni 2025</u>
Greenfield Băneasa	9.271	34.426
Boreal Plus Constanța	941	10.030
Altele	8	-
	<u>10.220</u>	<u>44.456</u>

În primele trei luni ale anului 2026, Societatea a vândut 16 unități, din care 14 unități în Greenfield Băneasa și 2 unități în BOREAL PLUS (1.244 mp suprafață construită brută vandabilă, la care se adaugă locurile de parcare, boxele și curțile aferente). Aceste 16 unități au generat venituri de aproximativ 10.220 mii RON.

În primele trei luni ale anului 2025, Compania a vândut 77 unități, din care 61 unități în Greenfield Băneasa, 14 unități și 2 vile în BOREAL PLUS (6.880 mp suprafață construită brută vandabilă, la care se adaugă locurile de parcare, boxele și curțile aferente). Aceste 77 unități au generat venituri de aproximativ 44.456 mii RON.

Veniturile din chirii sunt realizate prin închirierea spațiilor 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

	<u>3 luni 2026</u>	<u>3 luni 2025</u>
Consumabile	125	391
Servicii prestate de terți	3.373	2.852
Costuri cu personalul	1.896	2.505
Amortizare	868	787
	<u>6.262</u>	<u>6.535</u>

19. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	<u>3 luni 2026</u>	<u>3 luni 2025</u>
Cheltuieli cu dobânzile	(2.587)	(4.863)
Cheltuieli cu schimbul valutar	(140)	(380)
Alte cheltuieli financiare	(192)	(572)
Total cheltuieli financiare	<u>(2.919)</u>	<u>(5.815)</u>
Venituri din dobânzi	1.323	1.061
Venituri din diferențe de curs valutar	117	79
Alte venituri financiare	7.613	-
Total venituri financiare	<u>9.053</u>	<u>1.140</u>
Total rezultat financiar, net	<u>6.134</u>	<u>(4.675)</u>

Comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, în 2026, cheltuiala cu dobânzile a scăzut cu 2.276 mii lei ca urmare a rambursării creditelor bancare pe parcursul anului 2025.

Alte venituri financiare include dividende distribuite de către subsidiare în valoare de 7.613 mii lei.

20. CONTINGENȚE

Litigii

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

Conducerea Societății 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 Societății 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 pârâți din cauză.

Instanța de judecată a apreciat că cererile formulate de Fundația EcoCivica privind suspendarea și anularea Autorizațiilor de construire sunt prescise și au fost respinse ca prescise, 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 31 martie 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 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 1820/3/2023 („Sentința”), prin care solicitam admiterea

recursului declarat împotriva Sentinței, casarea hotărârii recurate, rejudecarea cauzei și admiterea cererii de chemare în judecată. 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.

Următorul termen de judecată s-a stabilit pentru data de 18 iunie 2026.

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 eventuala acțiune în anulare a titlului Greenfield Copou Residence. Mai mult, regulile de carte funciara protejează expres subdobânditorul de buna-credința, care a dobândit un imobil în 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 31 martie 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 convenit 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 intermediarilor 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 3 luni încheiată la 31 Martie 2026 precum și la 31 Decembrie 2025 și perioada de 3 luni încheiată la 31 Martie 2025.

Impact și filialele sale formează un grup fiscal pentru TVA.

Solduri centralizate	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Creanțe comerciale	22.938	15.740
Soldul dobânzii împrumuturilor	18.327	17.248
Dividende de încasat	7.422	1.948
TVA – grup fiscal	611	-
Creanțe – termen scurt	49.298	34.936
Datorii comerciale	(7.864)	(7.518)
Alte datorii	-	(147)
Datorii – termen scurt	(7.864)	(7.655)
Împrumuturi acordate filialelor	52.518	50.738
Creanțe – termen lung	52.518	50.738
Expunere netă	94.563	76.878

Tranzacții centralizate	3 luni 2026	3 luni 2025
Venituri din dividende	7.422	-
Venituri din servicii	815	756
Venituri din dobânzi	1.080	1.025
Achiziția de bunuri sau servicii	(1.219)	(513)
Costul cu dobânzile	0	-
	8.098	1.268

Vânzarea de bunuri și servicii	Tranzacții pentru perioada de 3 luni încheiată la		Sold la	
	31 martie 2026	31 martie 2025	31 martie 2026	31 decembrie 2025
Subsidiară/filială				
Spatzoo Management	699	605	-	364
Clearline Development and Management	2	2	2.346	-
Bergamot Developments	2	2	-	-
Bergamot Developments Phase II	2	2	3.589	-
Impact Finance & Sales	14	2	191	-
Greenfield Copou Residence	2	2	-	-
Greenfield Copou Residence Phase II	2	2	-	-
Greenfield Property Management	2	2	-	-
Aria Verdi Development Impact	2	2	12.603	12.603
Alliance&Arhitecture	-	-	-	-
R.C.T.I. Company	88	136	4.208	2.773
	815	756	22.938	15.740

Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 3 luni încheiată la				
Achiziții de bunuri și servicii	31 martie 2026	31 martie 2025	31 martie 2026	Sold la 31 decembrie 2025
Subsidiară/filială				
Spatzoo Management SRL	638	513	107	274
R.C.T.I. Company	1	-	7.116	6.857
Impact Finance & Sales	579	-	214	222
Impact Alliance&Arhitecture	-	-	427	165
Asociatia Impact pentru Viitor	-	-	-	-
	1.219	513	7.864	7.518
Împrumuturi acordate			31 martie 2026	Sold la 31 decembrie 2025
Subsidiară/filială				
Clearline Development and Management			1.130	1.130
Bergamot Developments Phase II			-	-
Greenfield Copou Residence			50.821	50.661
Greenfield Copou Residence Phase II			42	42
Aria Verdi Development			-	-
Impact Finance			-	-
Greenfield Property Management			35	35
			52.518	51.868
Creanțe dobânzi împrumuturi acordate subsidiarelor			31 martie 2026	Sold la 31 decembrie 2025
Subsidiară/filială				
Clearline Development and Management			-	-
Bergamot Developments Phase II			-	-
Greenfield Copou Residence			18.321	17.243
Greenfield Copou Residence Phase II			4	3
Greenfield Property Management			3	2
			18.327	17.248

c) Tranzacții cu acționarii

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

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 26 mai 2026 și semnate în numele acestora de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar