

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR

RAPORT ANUAL 2025

IMPACT ADIA VERDI

www.impactsa.ro

CUPRINS



MISIUNEA IMPACT	3
GRUPUL IMPACT PE SCURT	4
PORTOFOLIU DE PROIECTE	6
POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE	27
PERFORMANȚA GRUPULUI ÎN PERIOADA RAPORTATĂ	30
VENITURI PE SEGMENTE	38
REZULTATE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2025	42
COMPARAȚIE REALIZAT VS. BUGETAT 12 LUNI 2025	48
LITIGII RELEVANTE	50
CONSILIUL DE ADMNISTRAȚIE ȘI CONDUCEREA SOCIETĂȚII	52
PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI	56
INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI	57
CONCLUZII	58
ACȚIUNI PENTRU ÎMBUNĂȚĂȚIREA PERFORMANȚEI	58
RELAȚIA CU BVB ȘI INVESTITORII	59
DECLARAȚIA CONDUCERII	60
ANEXE	61



MISIUNEA IMPACT / CINE SUNTEM?

O companie inovatoare cu **34 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 cel mai important dezvoltator imobiliar rezidențial din regiune dezvoltând proiecte rezidențiale sustenabile la scară largă.

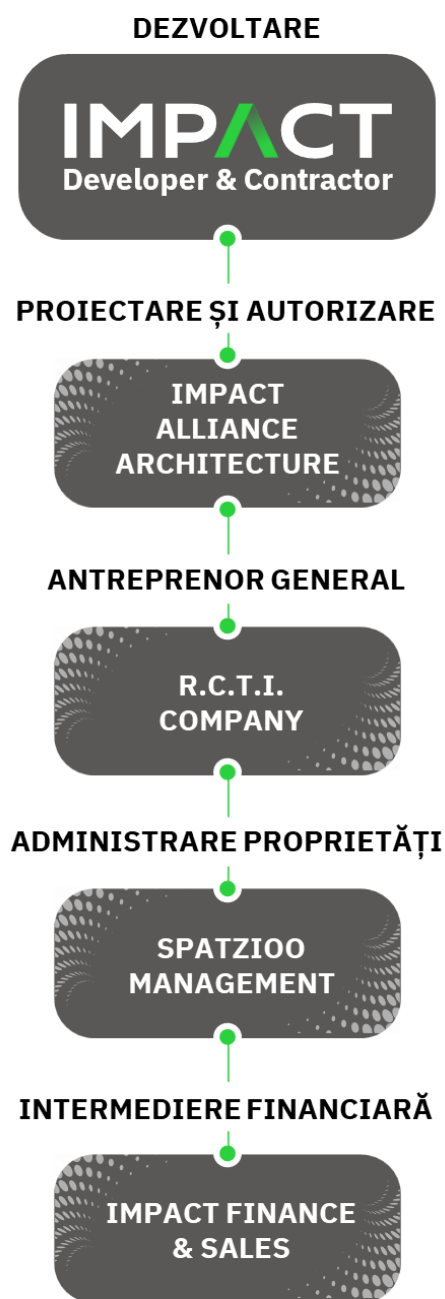
VALORILE NOASTRE care reflectă ADN-ul companiei:

- > **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, **LOTUS** din Oradea.



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.



CLEARLINE DEVELOPMENT este o companie de proiect pentru un **ansamblu rezidențial** în Cluj-Napoca.

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**.

Ansamblul îmbină armonios clădiri cu arhitectură modernă, cu spații verzi ample și facilități complexe, pentru a asigura bunăstarea rezidenților.

Contractat în proporție de 99% la 31 Decembrie 2025, **LUXURIA Residence** reunește prima comunitate urbană modernă din zona Expoziției.

630 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	630
UNITĂȚI VÂNDUTE LA 31.12.2025	627
STOC LA 31.12.2025	3
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	-
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	-
TOTAL UNITĂȚI DE VALORIFICAT ÎN VIITOR	3
SCB DE VALORIFICAT ÎN VIITOR (mp)	633





LUXURIA RESIDENCE – BUCUREȘTI



AMPLASAMENT

Zona Expoziției - Domenii (București, Sector 1) este printre cele mai atractive, îmbinând un cartier rezidențial încărcat de istorie cu o nouă zonă de business. Expoziției este noul pol de dezvoltare al Bucureștiului, atrăgând dezvoltări de birouri, hoteluri și spații comerciale.

FACILITĂȚI

LUXURIA Residence reunește un mix armonios de facilități la preț accesibil: acces securizat, pază și supraveghere video 24/7, zonă de lounge pentru socializare și relaxare, deschisă 24/7, centru de fitness cu echipamente moderne Technogym, 9.650 mp de spații verzi, parcuri private, loc de joacă pentru copii, parcări subterane pentru rezidenți, recepție disponibilă 24/7.

ESG

LUXURIA este primul ansamblu rezidențial din țară cu certificat BREEAM Excellent, care atestă calitatea și sustenabilitatea clădirilor, precum și impactul redus asupra mediului înconjurător. Cu focus asupra reducerii poluării, creșterea bunăstării rezidenților și a minimizării consumului de energie, **LUXURIA Residence** setează un nou standard pentru cerințele de locuire moderne:

- Design sustenabil
- Management al construcției pentru un impact redus asupra mediului înconjurător
- Spații vitrate mari, conform studiilor de însorire
- Izolație termică și fonică superioară
- Centrale de bloc
- Vopseluri și materiale cu un nivel scăzut de substanțe poluante
- Sisteme de ventilație performante
- Fațade ventilate
- Aparatură electrică și de iluminat ecologică
- Automatizare inteligentă
- Parcare subterană, fără trafic auto în interiorul complexului
- Spații verzi ample
- Colectare selectivă a deșeurilor



Premii LUXURIA RESIDENCE

- **2022: The Most Sustainable Residential Project - LUXURIA RESIDENCE** acordat în cadrul evenimentului *Realty Forum 2022*, organizat de *Business Review*
- **2020: Architecture Multiple Residence**, Premiu oferit din partea *International Property Award*
- **2020: Best Upscale Residential Project** acordat de către *THE TIMES – Investing in Property*
- **2018: Architecture Multiple Residence** - acordat de către *International Property Award*



GREENFIELD BĂNEASA – BUCUREȘTI



GREENFIELD Băneasa este un proiect rezidențial de mari dimensiuni, cu peste 6.600 de locuințe și peste 15.000 de locuitori la finalizarea lui în anul 2034, situat în Sectorul 1 al Capitalei, construit sustenabil pentru un viitor urban mai bun.

Din 2007, anul de start al lucrărilor, până în prezent, **GREENFIELD Băneasa** a cunoscut o dezvoltare sustenabilă, aducând comunității infrastructură nouă și noi facilități: două parcuri private, spații verzi extinse, locuri de joacă, magazine de proximitate, centrul comercial **GREENFIELD Plaza** și centrul sportiv **WELLNESS CLUB by Greenfield**, transport public. Pe măsură ce proiectul avansează și se apropie de maturitate, se adaugă alte noi facilități precum școală și

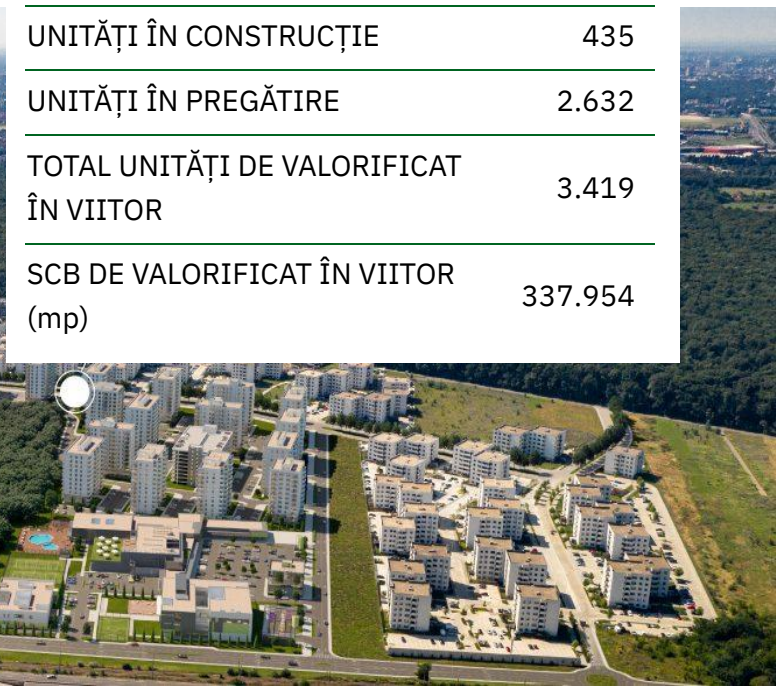
grădiniță de stat, biserică, creșă, infrastructură și noi căi de acces.

În anul 2023 a început construcția „Complexului Educațional Greenfield” cu școală și grădiniță de stat, având ca obiectiv de finalizare și inaugurare în 2027.

În 2025 s-au obținut Certificatele de Urbanism pentru continuarea lucrărilor de construire a drumurilor de acces în cartier și finalizarea infrastructurii prevăzute în PUZ GREENFIELD Băneasa. Proiectul are ca termen de realizare 2025-2026, cu scopul de a facilita obținerea aprobărilor și autorizațiilor necesare continuării proiectului GREENFIELD Băneasa.

6.485 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	3.418
UNITĂȚI VÂNDUTE LA 31.12.2025	3.066
STOC LA 31.12.2025	352
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	435
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	2.632
TOTAL UNITĂȚI DE VALORIFICAT ÎN VIITOR	3.419
SCB DE VALORIFICAT ÎN VIITOR (mp)	337.954





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

Primele 3 faze, inclusiv Panoramic, însumând 2.686 de locuințe, au fost finalizate până în 2022. Unitățile rămase urmează să fie dezvoltate în etape până în 2034. La sfârșitul anului 2025, din cele 1.167 de unități cu autorizație de construire, 732 erau finalizate, iar 435 erau în construcție.

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

ESG

„Orașul de 15 minute”

Conceptul urban „oraș în 15 minute” se bazează pe necesitatea de a avea toate facilitățile și serviciile de bază la 15 minute de mers pe jos sau cu bicicleta de acasă. GREENFIELD Băneasa este conceput pentru a răspunde cerințelor

acestui trend urban, oferind locuitorilor serviciile de care au nevoie în proximitate.

Apartamente construite la standarde BREEAM Excellent și nZEB

Noile clădiri autorizate după 2021 vor avea un consum de energie redus, respectând noul standard în construcția de locuințe, nZEB, care presupune proiectare durabilă, tehnici de economisire a energiei și utilizarea energiei regenerabile.

Energie regenerabilă

- Parc fotovoltaic
- Panouri solare
- Mobilitate verde
- Stații încărcare mașini electrice
- Rastele de biciclete
- Soluții de micro-mobilitate urbană: biciclete, trotinete și scutere electrice

FACILITĂȚI

- 8.700 mp spații de fitness și wellness;
- 5.000 mp spații comerciale;
- 180.000 mp spații verzi:
 - Parcuri private
 - Alei de promenadă
 - Locuri de recreere
 - Locuri de joacă pentru copii
 - Locuri de joacă pentru animale
- 8.000 locuri de parcare;

Școală și grădiniță de stat în construcție;
Terminal STB pentru linia 203, care face legătura cu Piața Victoriei;

În viitor, se vor adăuga și alte funcțiuni comunitare: biserică, creșă și clinică medicală. Totodată, este planificată construcția unei stații de metrou în imediata apropiere către care se va introduce transport regulat.



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, este ocupat în proporție de 100% și va asigura nevoile cotidiene ale comunității GREENFIELD.

Galerie comercială

- Supermarket
- Farmacie
- Salon de înfrumusețare
- Cafenele
- Restaurante
- Spălătorie pentru haine
- Loc de joacă
- Băcănie
- Pet-shop

Wellness Club by Greenfield

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

Alte funcțiuni

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

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



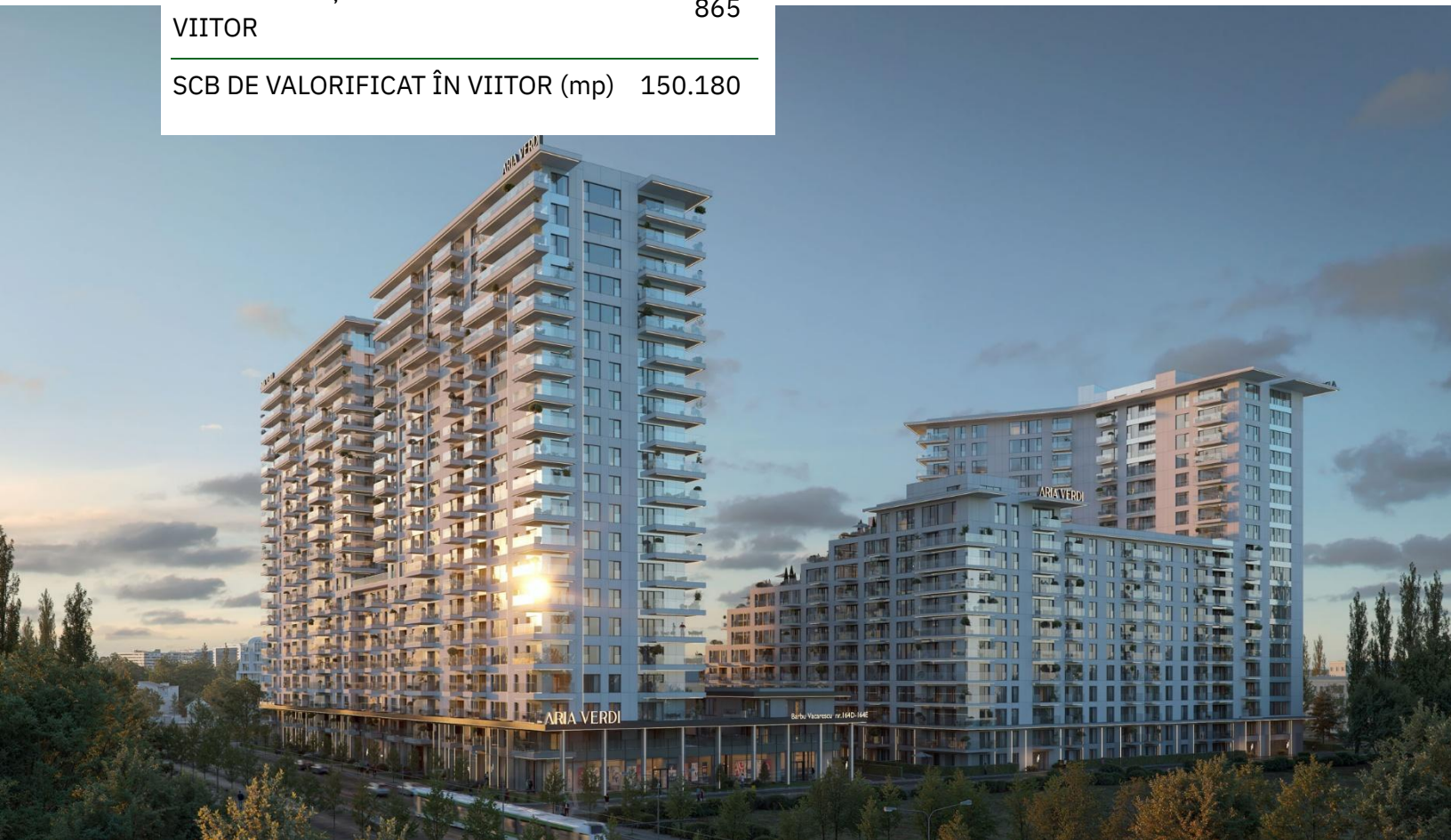
ARIA VERDI
RAFINAMENTUL URBAN REDEFINIT

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: galerii comerciale de lux, zonă de wellness (piscină, spa, fitness), restaurante, cafenele și spații verzi ample.

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

UNITĂȚI FINALIZATE	-
UNITĂȚI VÂNDUTE LA 31.12.2025	-
STOC LA 31.12.2025	-
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	-
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	865
TOTAL UNITĂȚI DE VALORIFICAT ÎN VIITOR	865
SCB DE VALORIFICAT ÎN VIITOR (mp)	150.180

865 Unități





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 Excellent și nZEB

- Clădirile vor fi construite urmărind criteriile de certificare verde BREEAM Excellent;
- Noile clădiri vor avea consum de energie redus, respectând noul standard în construcția de locuințe, nZEB, ce presupune un design sustenabil, tehnici de economisire a energiei și utilizarea de energie regenerabilă.

Energie regenerabilă

- Panouri fotovoltaice

Mobilitate verde

- Stații de încărcare pentru mașini electrice

FACILITĂȚI

Peste 7.600 mp de spații verzi:

- Parcuri private
- Parc Verdi
- Alei de promenadă
- Locuri de recreere

Loc de joacă pentru copii

Peste 5.000 mp spații comerciale la dispoziția tuturor rezidenților

Peste 2.700 mp club de sport și relaxare

- Piscină
- Sală de fitness
- Masaj

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. 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 31.12.2025	-
STOC LA 31.12.2025	-
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, fiind cel mai mare proiect rezidențial dezvoltat în vestul Bucureștiului.

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 parcarile 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 159 vândute.

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



769 Unități

UNITĂȚI FINALIZATE	209
UNITĂȚI VÂNDUTE LA 31.12.2025	159
STOC LA 31.12.2025	50
UNITĂȚI ÎN CONSTRUCȚIE	134
UNITĂȚI ÎN PREGĂTIRE	428
TOTAL UNITĂȚI DE VALORIFICAT ÎN VIITOR	612
SCB DE VALORIFICAT ÎN VIITOR (mp)	55.410

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.

Societatea urmează să obțină autorizația de construire pentru alte 428 de unități ce vor fi finalizate până în 2030.



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 ce pot acomoda o gamă largă de servicii, de la magazine de proximitate la cabinete medicale.

930 locuri de parcare supraterrane exterioare, supraterrane 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, va replica modelul de locuire GREENFIELD, devenind unul dintre cele mai mari proiecte de clădiri rezidențiale verzi din Iași, 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 31.12.2025	-
STOC LA 31.12.2025	-
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

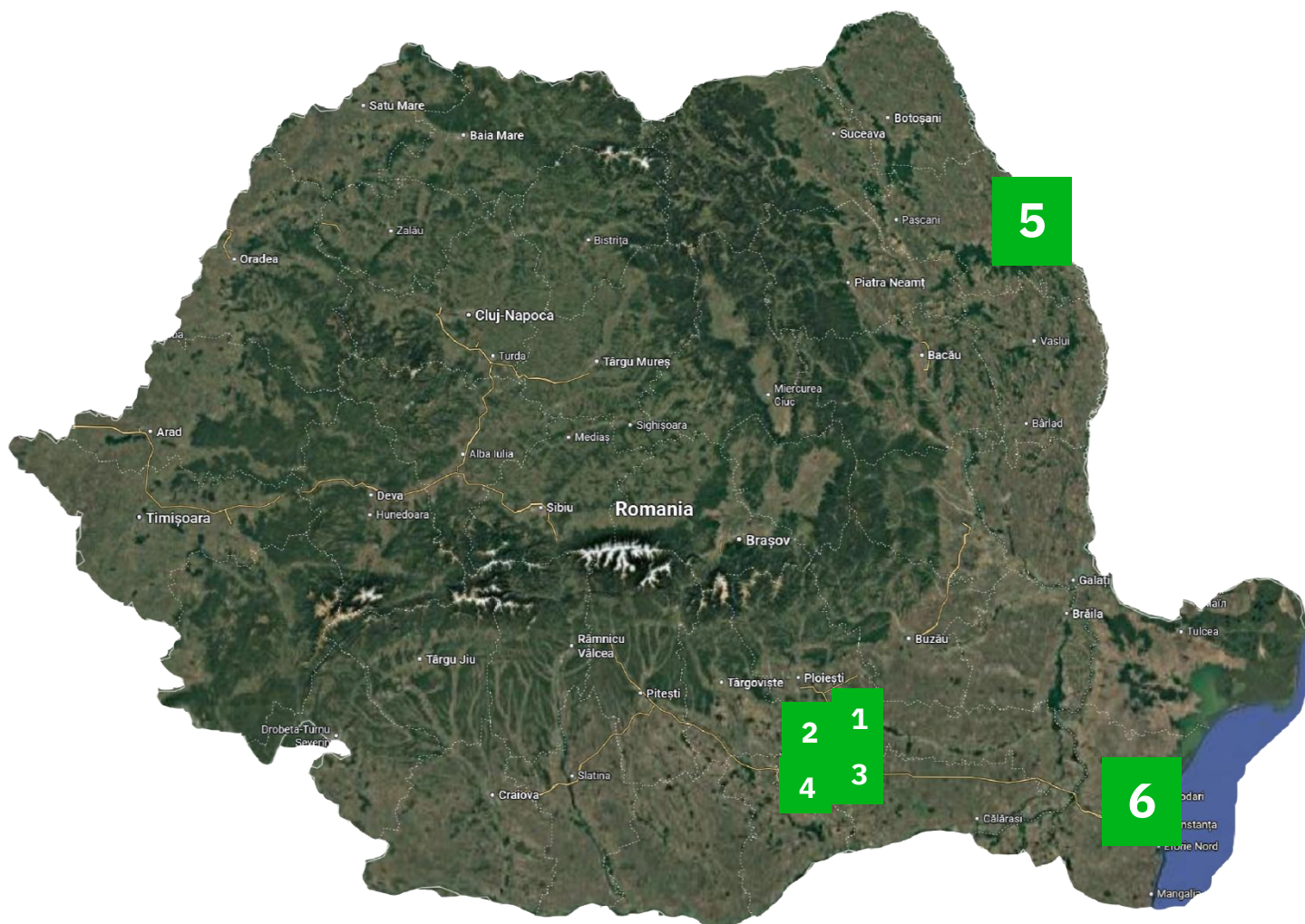
Grădiniță privată – 945 mp

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. Luxuria Residence - București
3. Aria Verdi – București
4. Greenfield West – București
5. Greenfield Copou – Iași
6. Boreal Plus - Constanța



TERENURI ÎN PROPRIETATEA IMPACT LA 31 DECEMBRIE 2025

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)
Luxuria Residence						
Luxuria Residence - Infrastructură	1.210	480	0%	480	-	-
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)	44.792	13.438	7%	13.438	676	135.280
Greenfield Băneasa (UTR8)	28.079	8.424	4%	8.424	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
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	1.763.511

Continuare tabel



BOREAL Plus						
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	-	-
Boreal Plus vile - Infrastructură	2.866	126	0%	396	-	-
Total teren Constanța	32.013	7.705	4%	1.668	562	79.134
Iași						
Teren	50.263	18.095	9%	7.383	1.062	185.242
Unipoluri	8.264	86	0%	86	-	-
Voluntari - Infrastructură proiecte anterioare	1.392	38	0%	38	-	-
Oradea	-	-	-	-	-	-
Proiecte viitoare	24.460	856	0%	856	-	-
Infrastructură proiecte anterioare	3.390	42	0%	42	-	-
Total teren Oradea	27.850	898	0%	898	-	-
Neptun	37.562	939	0%	939	-	-
Total Infrastructură	121.543	12.825	7%	11.410	-	-
Terenuri proiecte total	677.777	179.146	93%	154.344	9.758	2.012.792
Total terenuri	799.319	191.971	100%	165.753	9.758	2.012.792

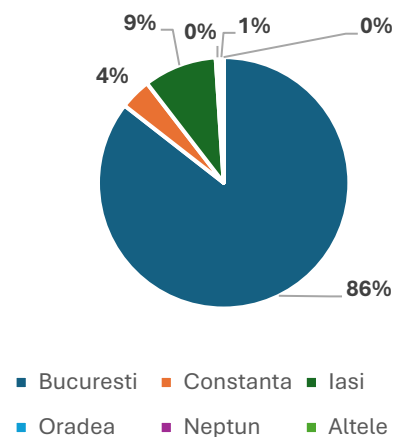
*VBD - pentru proiectele cu autorizație de construire în vigoare, Valoarea Brută de Dezvoltare reprezintă valoarea finală convenită de Management, în timp ce pentru proiectele în curs de dezvoltare, valoarea se bazează pe concepte preliminare și poate suferi modificări.



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	1.749.294
Constanța	32.013	7.705	4%	1.668	562	79.134
Iași	50.263	18.095	9%	7.383	1.062	185.242
Oradea	27.850	898	0%	898	-	-
Neptun	45.826	1.025	0	1.025	-	-
Altele	1.392	38	0	38	-	-
Total	799.319	191.971	100%	165.753	9.758	2.012.792

Activ la valoare de piață la nivel de oraș





BILANȚ ȘI PERSPECTIVE LA 31 DECEMBRIE 2025

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 amplasare (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 decembrie 2025 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 (2025)

OPERAȚIONAL ȘI FINANCIAR

Activ net IFRS

205,1 mil euro

Valoare justă activ net

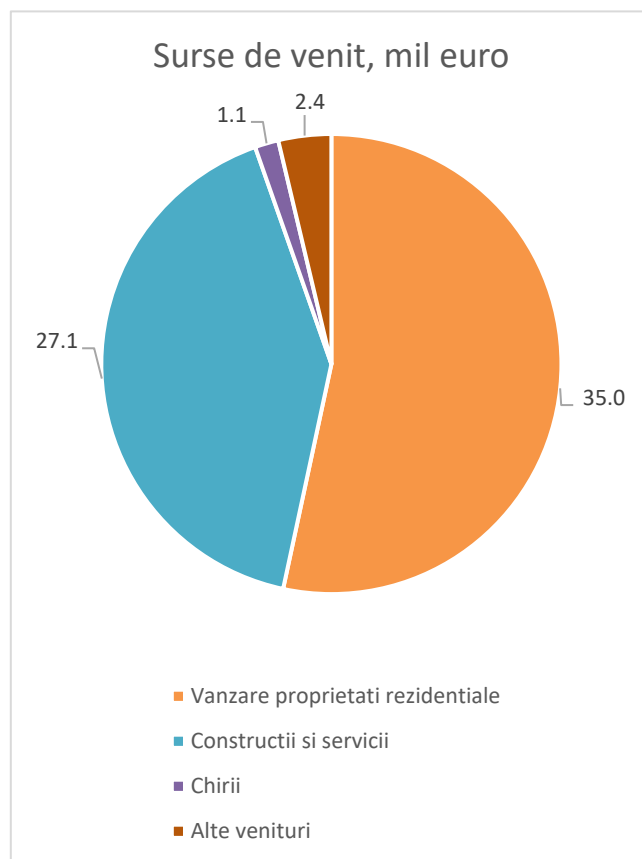
270 mil euro

Venituri

65,6 mil euro

Profit Brut

16,6 mil euro



În 2025 au fost vândute 247 de unități locative cu o suprafață de 20.057 mp, la o valoare de 35 mil euro.



Sumarizarea proiectelor

Proiecte	Unități finalizate	Unități vândute la 31.12.2025	Stoc la 31.12.2025	Unități în construcție	Unități în pregătire	Total unități de valorificat în viitor	SCB de valorificat în viitor (mp)
Luxuria	630	627	3	-	-	3	633
Greenfield Băneasa	3.418	3.066	352	435	2.632	3.419	337.954
Aria Verdi	-	-	-	-	865	865	150.180
Greenfield West	-	-	-	-	4.202	4.202	415.666
Boreal Plus	209	159	50	134	428	612	55.410
Greenfield Copou	-	-	-	-	1.062	1.062	97.408
Total	4.257	3.852	405	569	9.189	10.163	1.057.509

Faze finalizate pe proiecte la 31 decembrie 2025

Proiect	Total Apartamente	Vânzări & Pre-Vânzări		Disponibile	Valoare unități disponibile
	unități	unități	%	unități	mii euro
Luxuria Residence	630	627	99%	3	3.672
Greenfield Băneasa - Teilor	732	380	52%	352	52.236
Boreal Plus	209	159	76%	50	6.536
Boreal Plus (Vile)	18	18	100%	-	-
Total	1.589	1.184	75%	405	62.444

La 31 decembrie 2025, proiectele finalizate ale Grupului sunt contractate în proporție de 75% (atât vânzări cât și pre-vânzări).

Valoarea totală a unităților disponibile la vânzare, ce vor fi valorificate în perioadele următoare, este de aproximativ **62 mil euro**.



Indicator	12 luni 2025	12 luni 2024	% evoluție
Unități rezidențiale vândute	247	329	-25%
Suprafața vândută (mp)	19.076	27.331	-30%
Venituri totale consolidate (mii euro)	65.649	61.966	6%
Profit brut (mii euro)	16.624	16.978	-2%
Marjă brută %	25%	27%	-2%
Profit net (mii euro)	15.309	12.181	27%
Marja profit net %	23%	20%	4%

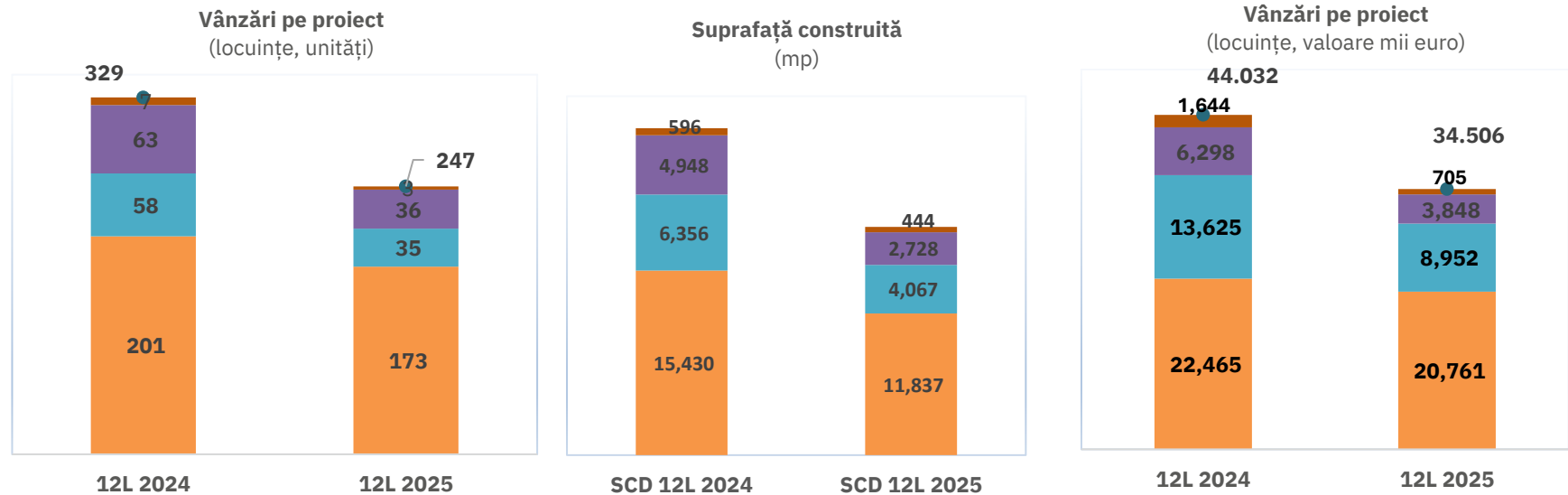
Indicator	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024	% evoluție
Sold datorii financiare (mii euro)	34.485	63.754	-46%
Grad de îndatorare	13%	22%	-9%
Activ net contabil (mii euro)	205.134	194.012	6%
Activ net la valoare de piață (mii euro)	270.075	262.609	3%

În anul 2025, au continuat livrările de unități în GREENFIELD Băneasa, astfel Grupul a vândut 247 de unități cu suprafață totală de 19.076 mp, în valoare totală de aproximativ 35.035 mii euro, a obținut venituri consolidate în valoare de 65.649 mii euro cu un profit brut de 16.624 mii euro, în comparație cu 329 de unități cu o suprafață de 27.331 mp și o valoare de 44.250 mii euro, venituri consolidate în valoare de 61.966 mii euro cu un profit brut de 16.978 mii euro în 2024.

- Valoarea activului net la 31 decembrie 2025, este de 205.134 mii euro, față de 194.012 mii euro la 31 decembrie 2024.
- Gradul de îndatorare** al Grupului IMPACT a păstrat trendul descendent, scăzând la **13%** la 31 decembrie 2025, de la 22% la 31 decembrie 2024, în linie cu scăderea soldului creditelor cu 29.269 mii euro.
- Datoria totală** a companiei se compune în principal din credite bancare în valoare de 24.747 mii euro și obligațiuni în valoare de 9.580 mii euro.
- Adunarea Generală a Acționarilor din 29 aprilie 2025 a aprobat alegerea următorilor membri ai Consiliului de Administrație, pentru un mandat de 4 ani, de la 29 aprilie 2025 până la 28 aprilie 2029.
- Consiliul de Administrație a decis prelungirea duratei mandatelor de Director General - Câmpeanu-Richard Dan-Sebastian și de Director Financiar -Bistriceanu Claudiu pentru o perioadă de 4 (patru) ani, de la data de 19 iunie 2025 până la 19 iunie 2029.
- Compania IMPACT Developer & Contractor SA, a finalizat **procesul de consolidare a valorii nominale** cu scopul creșterii valorii nominale a acțiunilor concomitent cu reducerea numărului total de acțiuni (20 de acțiuni cu valoare nominală de 0,25 RON/acțiune vor reprezenta o acțiune cu valoare nominală de 5 RON/acțiune), conform hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor numărul 2, din 29 aprilie 2025.



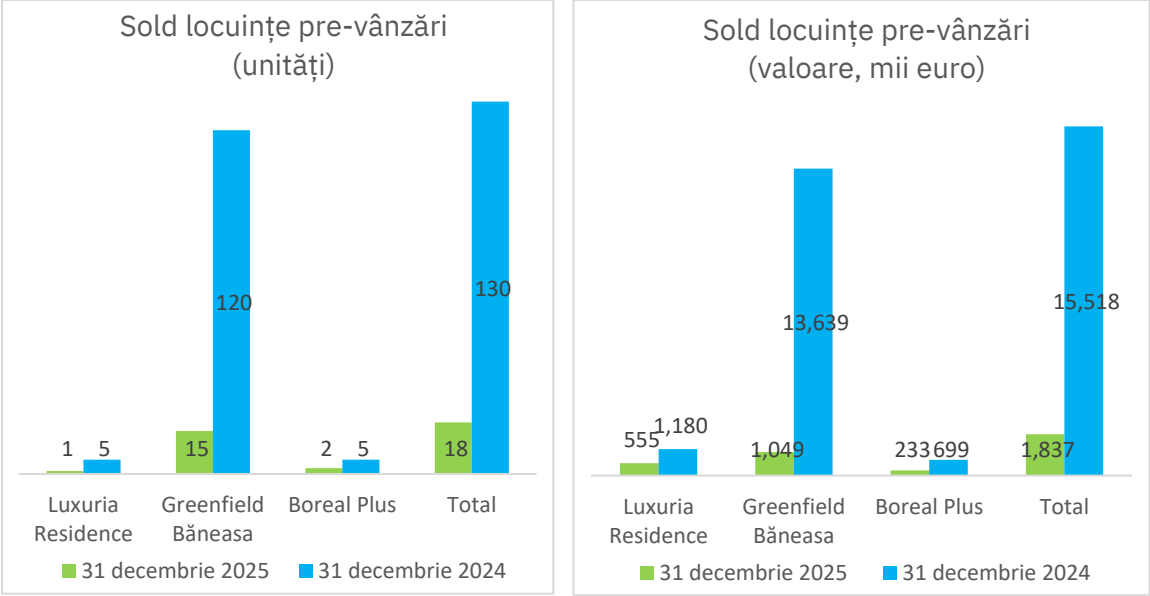
VÂNZĂRI (unități, mp, valori)



- **GREENFIELD Băneasa** – 173 unități rezidențiale comparativ cu 201 unități în 2024, cu o valoare totală de **21 mil euro**.
- **LUXURIA Residence** – 35 de unități rezidențiale cu o valoare de **8,9 mil euro**, comparativ cu 58 de unități cu o valoare de 13,6 mil euro, în aceeași perioadă a anului precedent. Proiectul Luxuria Residence este vândut în proporție de 99% la 31 decembrie 2025.
- **BOREAL Plus Constanța** – 36 de unități rezidențiale în valoare **3,8 mil euro** comparativ cu 63 de unități rezidențiale cu o valoare de 6,2 mil euro în aceeași perioadă a anului trecut. De asemenea, s-au vândut 3 case în valoare de **0,7 mil euro**, marcând astfel valorificarea tuturor unităților de tip casă din proiect.



PRE-VÂNZĂRI LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2025 (unități, valoare)



	unități		valoare, mii euro	
Proiect	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Luxuria Residence	1	5	555	1.180
Greenfield Băneasa	15	120	1.049	13.639
Boreal Plus	2	5	233	699
Total	18	130	1.837	15.518



La 31 decembrie 2025, IMPACT avea un total de 18 de unități pre-vândute, cu o valoare a pachetelor de **1,8 mil euro**. Cea mai mare parte dintre aceste pre-contracte se referă la proiectul GREENFIELD Băneasa, având în vedere disponibilitatea relativ crescută de apartamente.

Pre-vânzările se referă doar la proiectele finalizate ale Grupului, astfel conversia în contracte de vânzare-cumpărare și respectiv venituri, se face relativ repede (1-2 luni aproximativ).

Pentru mai multe detalii despre recunoașterea veniturilor a se vedea secțiunea *Politica contabilă și de recunoaștere a veniturilor din vânzarea de unități rezidențiale*. Prin comparație, la 31 decembrie 2024, stocul de apartamente pre-vândute era semnificativ mai mare, 130 de unități, cu o valoare a pachetelor de 15,5 mil euro, datorită faptului că cele 732 de apartamente din GREENFIELD Băneasa au fost puse în vânzare începând cu luna octombrie 2024.

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
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



Denumire	Total unități apartamente	Suprafață construită totală	Valoare brută de dezvoltare - mii euro
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	184.408
Total general	7.870	892.204	1.680.263

****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 decembrie 2025, 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 decembrie 2025, Grupul are construcția în desfășurare pentru un total de 383 de unități rezidențiale, dintre care 250 în GREENFIELD Băneasa, la o valoare brută de dezvoltare de 27,5 mil euro și 134 de unități în Boreal Plus Constanța, la o valoare brută de dezvoltare de 17,6 mil euro. Finalizarea celor două proiecte în desfășurare este estimată în 2026.

În 2026, Grupul va începe construcția a 185 unități rezidențiale în GREENFIELD Băneasa cu finalizare în 2027.

În perioada următoare managementul intenționează să lanseze construcția primei faze din proiectul Aria Verdi, localizat în Bulevardul Barbu Văcărescu din București (valoare brută de dezvoltare totală a proiectului de dezvoltare 431 mil euro) și construcția primei faze din proiectul GREENFIELD Copou Iași (valoare brută de dezvoltare a proiectului de 184 mil euro).



ACTIVE ȘI DATORII PE SEGMENTE

Mii euro	DEZVOLTARE IMOBILIARĂ			CONSTRUCȚII			CHIRII			ALTE ACTIVITATI			TOTAL		
	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %
Total Active	287.857	260.019	11%	11.040	13.552	-19%	22.712	22.413	1%	9.773	12.339	-21%	331.382	308.324	7%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(55.019)	(12.589)	337%	(1.656)	(1.086)	53%	(10.634)	(10.687)	0%	-	-	0%	(67.309)	(24.362)	176%
Active consolidate	232.838	247.430	-6%	9.384	12.466	-25%	12.078	11.726	3%	9.773	12.339	-21%	264.073	283.962	-7%
%din total	88%	87%		4%	4%		5%	4%		4%	4%		100%	100%	
Total datorii	71.261	97.977	-28%	5.693	7.855	-28%	-	-	0%	49	-	0%	77.002	105.832	-28%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(17.414)	(15.702)	11%	(639)	(181)	252%	-	-	0%	(11)	-	0%	(18.064)	(15.883)	14%
Datorii consolidate	53.846	82.275	-35%	5.054	7.674	-34%	-	-	0%	38	-	0%	58.938	89.949	-35%
%din total	91%	91%		9%	9%		0%	0%		0%	0%		100%	100%	
Active nete	216.921	162.043	34%	5.347	5.696	-6%	22.712	22.413	1%	9.724	12.339		254.704	202.492	26%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(37.605)	3.112	-1308%	(1.018)	(904)	13%	(10.634)	(10.687)	0%	11	-	0%	(49.245)	(8.479)	481%
Active nete consolidate	178.992	165.155	9%	4.329	4.792	-10%	12.078	11.726	3%	9.735	12.339	-21%	205.134	194.012	6%
%din total	87%	85%	0%	2%	2%	0%	6%	6%	0%	5%	6%	0%	100%	100%	0%



VENITURI PE SEGMENTE

Mii euro	DEZVOLTARE IMOBILIARĂ			CONSTRUCȚII			CHIRII			ALTE ACTIVITATI			TOTAL		
	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %	31 dec. 2025	31 dec. 2024	Var %
Venituri	35.035	44.250	-20%	30.658	15.412	102%	1.698	1.166	48%	4.376	45.657	29%	71.768	64.271	12%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	-	-	0%	(3.576)	(883)	305%	(603)	(539)	13%	(1.940)	(880)	124%	(6.119)	(2.302)	166%
Venituri consolidate	35.035	44.250	-20%	27.082	14.529	89%	1.096	628	77%	2.436	2.562	-4%	65.649	61.969	6%
%din total	53%	71%		41%	23%		2%	1%		4%	4%		100%	100%	
Profit/(pierdere) înainte de impozitare	25.403	22.680	14%	815	840	-2%	1.698	739	133%	1.248	1.036	22%	29.164	25.295	15%
Eliminarea tranzacțiilor intragrup	(10.606)	(11.555)	-7%	(187)	(69)	170%	(603)	(539)	13%	1.136	445	155%	(10.259)	(11.718)	-12%
Profit/(pierdere), înainte de impozitare consolidat	14.797	11.125	0%	628	771	-17%	1.096	200	455%	2.385	1.481	63%	18.906	13.577	39%
%din total	78%	82%		3%	4%		6%	1%		13%	8%		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 decembrie 2025, sunt în valoare de 205.458 mii euro reprezentând o creștere de 6% față de 31 decembrie 2024.

Un procent de 87% din totalul activelor nete consolidate este utilizat în activitatea de dezvoltare imobiliară în 2025, iar în 2024, procentul este de 85%.

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 35.035 mii euro în venituri (reprezentând 53% din veniturile totale din perioadă) în anul financiar 2025 și 44.250 mii euro (reprezentând 71% din veniturile totale din perioadă) în aceeași perioadă a anului 2024.

În anul financiar 2025, din veniturile totale generate de dezvoltarea imobiliară, 14.797 mii euro au fost convertite în profit net în 2025 (78% din profitul total). În anul financiar 2024, activitatea imobiliară a generat un profit net de 11.125 mii euro.

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.

Serviciile de construcții către terți, efectuate de RCTI, se estimează la **45 mil euro** anual. RCTI are în derulare pe perioada 2025-2026 un total de 5 contracte în valoare totală de **79 mil euro**, pentru proiecte localizate în orașe precum Brașov, Sinaia, Craiova 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.

În cursul anului 2024, au fost puse în funcțiune 732 de locuințe în GREENFIELD Băneasa, construite de RCTI, și au început vânzările, în timp ce în cursul anului 2025, RCTI a continuat dezvoltarea altor 250 de locuințe în GREENFIELD Băneasa.

Pentru 2026, se preconizează că serviciile de construcții furnizate de compania RCTI în cadrul Grupului vor crește semnificativ, având în vedere lansarea următoarelor proiecte: Boreal Plus Constanța Faza 2, respectiv 134 locuințe, următoarele 185 de locuințe din Etapa IV de



dezvoltare în cadrul GREENFIELD Băneasa, 401 locuințe și 5200 mp spații comerciale în cadrul Aria Verdi.

Veniturile din chirii reprezintă un flux fix de venituri în cadrul Grupului și sunt generate în principal de spațiile comerciale închiriate în cadrul GREENFIELD Băneasa Plaza (cu o valoare de piață estimată la 21.7 mil euro).

Alte venituri din chirii sunt generate de locuințele închiriate în cadrul proiectelor GREENFIELD Băneasa, BOREAL Plus Constanța și LUXURIA Residence.

În timp ce activele nete utilizate în scop de închiriere reprezintă aproximativ 6% din totalul activelor nete consolidate, generând 1.1 mil euro în anul financiar 2025, venitul net generat este în trend ușor crescător, dar se așteaptă ca aceste active furnizoare de venit fix să fie valorificate, atunci când piața va permite, pentru a asigura profitabilitatea dorită din vânzare.

Alte venituri sunt generate de prestarea serviciilor de wellness, servicii de administrarea proprietăților, servicii de brokeraj și utilități.

Activele nete implicate în alte venituri, precum și veniturile generate, nu sunt semnificative la nivel de Grup, însă managementul estimează că aceste activități vor fi extinse, în linie cu creșterea activității de dezvoltare imobiliară.



REZULTATE FINANCIARE / 31 decembrie 2025

Contul de profit și pierdere

mii euro	Consolidat – mii euro			Individual – mii euro		
	12l 2025	12l 2024	Var %	12l 2025	12l 2024	Var %
Venituri	65.649	61.966	6%	28.596	35.754	(13%)
Profit brut	16.624	16.978	(2%)	9.510	10.373	(8%)
Marja brută %	25%	27%		33%	32%	
Alte (cheltuieli)/ venituri, nete	6.771	3.664	85%	6.300	4.717	34%
% din venituri	10%	6%		22%	14%	
EBITDA	24.489	21.426	14%	16.476	15.556	6%
<i>Marja EBITDA %</i>	<i>37%</i>	<i>35%</i>		<i>58%</i>	<i>47%</i>	
EBIT	23.395	20.642	13%	15.810	15.090	5%
<i>Marja EBIT %</i>	<i>36%</i>	<i>33%</i>		<i>55%</i>	<i>46%</i>	
Rezultatul financiar*	(4.489)	(6.639)	-32%	6.426	4.376	47%
Rezultat net	15.309	12.181	26%	19.852	17.738	12%
Marja rezultatului net	23%	20%		69%	54%	

*Rezultatul financiar la nivel individual include dividendele distribuite de către companiile din Grup, în valoare de 10.178 mii euro la 31 decembrie 2025 și 10.141 la 31 decembrie 2024.

La nivel consolidat, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, Grupul a înregistrat o creștere a cifrei de afaceri cu 6%, la 65.649 mii euro. Mai mult de jumătate din veniturile de la nivel de grup, 53%, au fost generate de vânzarea a 247 de apartamente în valoare de 35 milioane euro. Prestările de servicii (construcții, wellness și administrare imobile) reprezintă 45% din totalul veniturilor consolidate, iar 2% sunt venituri din chirii.

Marja brută s-a menținut relativ stabilă în 2025, la 25%, comparativ cu 27% aceeași perioadă a anului trecut.

Profitul net consolidat în 2025 este de 15.309 mii euro cu o creștere de 26% comparativ cu anul 2024, iar EBITDA a avut o majorare de 14%.

La nivel individual, profitul net al societății IMPACT SA este de 19.852 mii euro, influențat de veniturile financiare de 10.178 mii euro - dividende primite de la societățile din cadrul grupului.



Situația poziției financiare

mii lei	Consolidat - mii euro			Individual - mii euro		
	31-Dec-2025	31-Dec-2024	Var %	31-Dec-2025	31-Dec-2024	Var %
Active imobilizate, din care	188.043	177.516	6%	195.452	191.446	2%
Investiții imobiliare	109.571	141.567	(23%)	119.283	151.700	(21%)
Imobilizări corporale	17.688	18.933	(7%)	8.872	9.478	(6%)
Fond comercial	695	712	n.a	-	-	n.a
Active circulante, din care	76.030	106.445	(29%)	69.617	87.118	(20%)
Stocuri	62.288	82.090	(24%)	59.225	74.618	(21%)
Creanțe comerciale și alte creanțe	4.989	8.894	(44%)	4.833	3.976	22%
Numerar și echivalente de numerar	7.942	14.470	(45%)	4.880	7.568	(36%)
Total active	264.073	283.961	(7%)	265.068	278.564	(5%)
Datorii, din care	58.938	89.949	(34%)	54.920	83.169	(34%)
Împrumuturi bancare și obligațiuni	34.485	63.754	(46%)	33.643	60.148	(44%)
Datorii comerciale și alte datorii	6.584	9.181	(28%)	3.223	6.432	(50%)
Impozit amânat	12.767	16.108	(21%)	12.977	16.320	(20%)
Datoria cu impozitul pe profit	5.077	880	477%	5.077	269	1785%
Capitaluri proprii	205.134	194.012	6%	210.149	195.395	8%
Total datorii și capitaluri proprii	264.073	283.961	(7%)	265.068	278.564	(5%)

ACTIVE, CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

La nivel consolidat, la 31 decembrie 2025 investițiile imobiliare au scăzut cu 23%, la o valoare totală de 109.571 mii euro, această scădere se datorează faptului că o parte din terenuri au fost reclasificate ca stocuri/proiecte viitoare.

Împrumuturile bancare au scăzut cu 46% la 31 decembrie 2025 la o valoare de 34.485 mii euro față de perioada încheiată la 31 decembrie 2024, fapt ce a îmbunătățit semnificativ gradul de solvabilitate al grupului, gradul de îndatorare diminuându-se de la 22% în 2024 la 13% în 2025.

Capitalurile proprii au crescut cu 6%, ajungând la 205,1 mil. euro. Evoluția se bazează pe profitabilitate solidă și reinvestirea rezultatelor, consolidând poziția financiară a grupului și susținând premisele pentru investiții viitoare.



ACTIVUL NET LA VALOARE DE PIAȚĂ

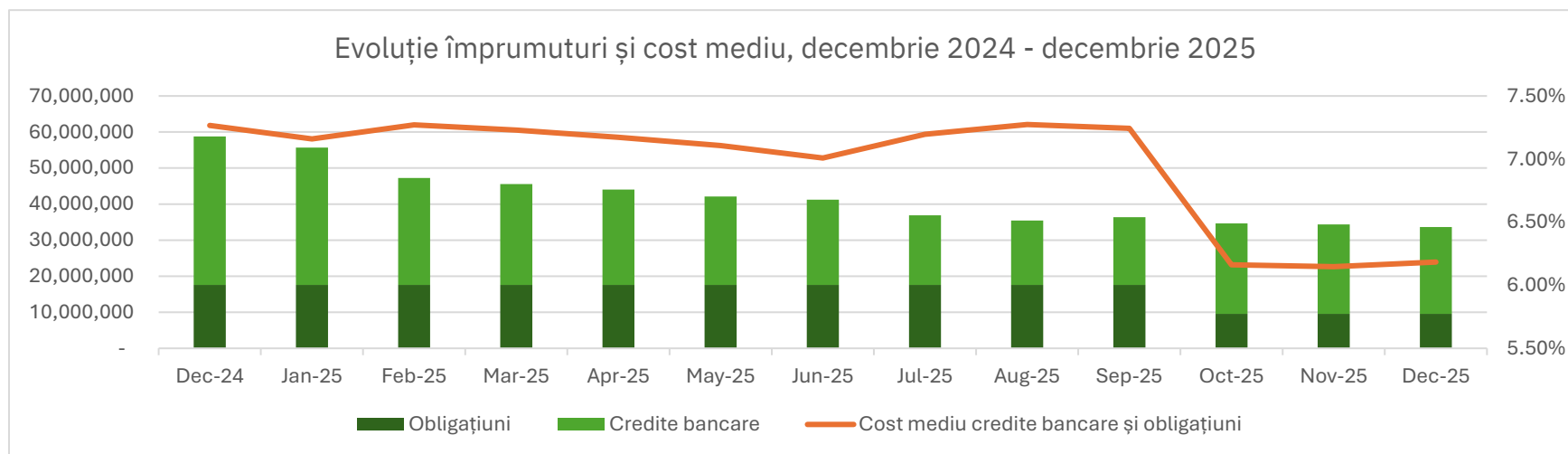
	mii euro	mii euro	mii euro
	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23
Activ net contabil	205.134	194.012	185.522
Include*	-	-	-
i) Reevaluarea altor active imobilizate	4.846	4.038	3.896
ii) Reevaluarea stocurilor	60.095	64.559	71.984
Activ net la valoare de piață	270.075	262.609	261.402

Valoarea activului net la 31 decembrie 2025 a fost **205,1 mil euro**, în timp ce valoarea ajustată la **valoarea de piață a fost 270 mil euro**.

Valoarea care nu este reflectată în situațiile financiare este în sumă totală de **64,9 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	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25
Credite bancare	41.190	38.100	29.661	27.977	26.466	24.539	23.667	19.305	17.879	18.780	25.080	24.802	24.061
Cost mediu lunar credite bancare	220	198	153	142	132	119	112	93	86	91	120	119	116
Cost mediu creditare %	6,41%	6,23%	6,18%	6,10%	5,97%	5,83%	5,67%	5,75%	5,80%	5,82%	5,76%	5,73%	5,77%
Obligațiuni	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	17.580	9.580	9.580	9.580
Cost mediu lunar obligațiuni	136	134	134	132	132	130	129	129	129	128	58	58	58
Cost mediu obligațiuni %	9,27%	9,18%	9,12%	9,04%	8,98%	8,89%	8,82%	8,78%	8,77%	8,77%	7,21%	7,21%	7,21%
Total datorii financiare	58.770	55.680	47.241	45.557	44.046	42.119	41.247	36.885	35.459	36.360	34.660	34.382	33.641
Total cost mediu lunar	356	332	286	274	263	249	241	221	215	219	178	176	173
Cost mediu procentual credite bancare și obligațiuni %	7,27%	7,16%	7,27%	7,23%	7,17%	7,11%	7,01%	7,20%	7,27%	7,24%	6,16%	6,15%	6,18%



La 31 decembrie 2025, gradul de îndatorare la nivel de Grup era la 13%, urmând un trend descendent încă de la 31 decembrie 2024. Această evoluție este în linie cu obiectivele managementului de diminuare a expunerii bancare și implicit a costurilor de îndatorare în procent și în cifre absolute.

Graficul și tabelul de mai sus analizează împrumuturile centralizate la nivelul IMPACT Developer & Contractor și al companiilor de proiecte. Anul 2024 a fost un an în care profitabilitatea Grupului a fost marcată de factori externi precum contextul economic inflaționist, scumpirea creditelor pentru locuințe, cât și de factori interni precum, întârzierea livrării proiectului de 732 de apartamente din GREENFIELD Băneasa, închiderea drumului Vadul Moldovei care reprezenta o cale importantă de acces în cartier, cât și litigiul care contestă PUZ-ul din GREENFIELD Băneasa. Astfel, vânzările reduse au cauzat o necesitate suplimentară de creditare. Criza COVID a generat creșterea costurilor materialelor și a costurilor de finanțare, lucru care a pus constructorul Electrogrup al fazelor 1 și 2 din GREENFIELD Băneasa în imposibilitatea de a se încadra în prețul fix agreeat prin contract, ceea ce a dus la rezilierea contractului de construire și întârzierea termenului de finalizare cu implicații și în reducerea ritmului vânzărilor. Ca o soluție pentru situația creată dar și pentru prevenirea unor situații similare, s-a procedat la integrarea capacității de construire în Grupul IMPACT prin achiziția a 51,01% din RCTI Company, companie care a finalizat toate cele 732 apartamente aflate în construcție.

Din a doua jumătate a anului 2024 și până în prezent, managementul a implementat o strategie de diminuare a expunerii la împrumuturi bancare și de optimizare a costului creditării. Această inițiativă se reflectă vizibil în tabelul de mai sus. Astfel, în trimestrul 4 al anului 2024 au fost demarate vânzările pentru proiectul de 732 de apartamente din GREENFIELD Băneasa, ceea ce a dus la închiderea unui credit de proiect în valoare de 34 mil euro în februarie 2025.

Campanii de marketing de succes în proiectele LUXURIA Residence și BOREAL Plus au adus necesarul de disponibilități bănești pentru a accelera rambursarea creditelor și reducerea semnificativă a activelor ipotecate.



Active ipotecate la 31 decembrie 2025 vs. 31 decembrie 2024

	31 decembrie 2025			31 decembrie 2024				
Denumire	Stocuri și mijloace fixe la valoare de piață - mii euro	Investiții imobiliare la valoare de piață - mii euro	Total active ipotecate - mii euro	Stocuri și mijloace fixe la valoare de piață - mii euro	Investiții imobiliare la valoare de piață - mii euro	Total active ipotecate - mii euro	Variație 2025 vs. 2024 - mii euro	Variație 2025 vs. 2024 - procentuală
Apartamente Boreal Plus Constanța	-	-	-	5.887	-	5.887	(5.887)	(100%)
Apartamente Greenfield UTR3	6.518	-	6.518	96.292	-	96.292	(89.774)	(93%)
Total apartamente ipotecate	6.518	-	6.518	102.180	-	102.180	(95.661)	(94%)
Terenuri	2.615	44.771	44.386	27.749	54.754	82.503	(35.117)	(43%)
Centru Comercial Greenfield Plaza	1.710	22.314	24.042	2.000	21.000	23.000	1.024	4%
Total general	10.843	67.873	78.716	131.929	75.754	207.683	(192.754)	(62%)
Total active la valoare de piață	329.013			352.558				
% active ipotecate din total active	24%			59%				



Comparație realizat 2025 vs. bugetat 2025

mii euro	12 l 2025 realizat	12 l 2025 bugetat	Comparație a vs. b
	a	b	
Venituri	65.649	84.305	(22%)
Costul vânzărilor	(49.026)	(57.514)	(15%)
Profit brut	16.624	26.792	(38%)
Marja brută	25%	32%	(7%)
Cheltuieli generale și administrative	(8.497)	(5.801)	46%
Cheltuieli de comercializare	(797)	(809)	(1%)
Alte venituri operaționale net	5.584	5.708	(2%)
Alte cheltuieli operaționale net	(1.988)	(616)	223%
Câștiguri din investiții imobiliare	12.468	-	
Profit din exploatare	23.395	25.273	(7%)
% Profit din exploatare / Venituri	36%	30%	6%
Rezultatul financiar net (pierdere)	(4.489)	(3.217)	40%
Profit înainte de impozitare	18.906	22.056	(14%)
% Profit înainte de impozitare / Venituri	29%	26%	3%
Cheltuiala cu impozitul pe profit	(3.596)	(3.529)	2%
Rezultatul perioadei	15.309	18.527	(17%)
% Profit Net/ Venituri Totale	23%	22%	1%
EBITDA	24.489	26.073	(6%)
% EBITDA / Venituri Totale	37%	31%	6%



La **31 decembrie 2025**, Grupul a realizat un profit din exploatare de **23,4 mil euro**, față de 25,2 mil euro bugetat și un **profit net de 15,3 mil euro**, față de 18,5 mil euro bugetat. Cu toate acestea, **marja netă a fost de 23% la 31 decembrie 2025, față de 22% bugetată.**

Astfel, Grupul a realizat un profit net cu 17% mai mic decât cel bugetat, în condițiile în care piața a fost caracterizată de incertitudini privind modificările fiscale și legislative.

De asemenea, **marja EBITDA a fost cu 6% mai mare decât cea bugetată.**



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 decembrie 2025”.



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 judecata. Nu s-a stabilit termen pentru recurs.

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

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



Consiliul de Administrație și Conducerea Societății

Consiliul de Administrație

Consiliul de Administrație reprezintă organul decizional cu privire la toate aspectele semnificative pentru IMPACT Developer & Contractor SA în ansamblul ei. Consiliul de Administrație delegă competențele de conducere a societății IMPACT Developer & Contractor, în condițiile și limitele prevăzute de lege și de Actul Constitutiv.

Consiliul de Administrație îndeplinește toate actele necesare și utile pentru realizarea obiectului de activitate al societății IMPACT Developer & Contractor SA, cu excepția celor care sunt prevăzute de lege în competența Adunării Generale a Acționarilor și a celor delegate directorului general.

Consiliul de Administrație este structurat astfel încât permite îndeplinirea îndatoririlor cu diligență. Consiliul de Administrație se întrunește cu regularitate pentru a asigura îndeplinirea sarcinilor sale în mod eficient. Există o împărțire clară a responsabilităților între Consiliul de Administrație și conducerea executivă

Consiliul de Administrație este format din 5 membri la 31.12.2025:

- **George-Toma Mucibabici**, Administrator, Președinte al Consiliului de Administrație
- **Dan Octavian Voiculescu**, Administrator
- **Sorin Apostol**, Administrator
- **Daniel Pandele**, Administrator
- **Radu Dumitru Stănescu**, Administrator provizoriu

Comitetul de Nominalizare și Remunerare

Comitetul de Nominalizare și Remunerare este un organism subordonat Consiliului de administrație, înființat pentru a emite avize calificate și independente cu privire la politicile și practicile de nominalizare și remunerare, pentru a îndeplini sarcinile atribuite de Consiliul de administrație pe acest segment de activitate. Comitetul analizează și se asigură că principiile generale și politicile de nominalizare și cele de remunerare sunt în conformitate cu strategia, obiectivele, valorile și interesele companiei pe termen lung. Membrii: Radu Dumitru Stănescu – Președintele Comitetului, George Toma Mucibabici, Daniel Pandele

Comitetul de Audit

Comitetul de Audit are un rol consultativ fiind constituit cu scopul de a oferi asistență Consiliului de Administrație în îndeplinirea îndatoririlor sale legate de raportarea financiară, audit extern și control intern. Membrii: George Toma Mucibabici – Președintele Comitetului; Dumitru-Radu Stănescu; Sorin Apostol.

Comitetul de Risc

Comitetul de Risc are un rol consultativ fiind constituit cu scopul de a oferi asistență Consiliului de Administrație în îndeplinirea îndatoririlor sale legate de politicile și practicile de administrare a riscurilor, adecvarea capitalului la riscuri, apetitul la risc al societății. Membrii: George Toma Mucibabici – Președintele Comitetului; Radu Dumitru Stănescu; Dan-Octavian Voiculescu.



Consiliul de Administrație și Conducerea Societății

Consiliul de Administrație

Membrii Consiliului de Administrație la 31 decembrie 2025 sunt prezentați mai jos.

GEORGE-TOMA MUCIBABICI

Președinte Consiliu de Administrație

Anul nașterii: 1959;



- Experiență extinsă în domeniul bancar, al consultanței financiare și de business, cu contribuții semnificative la dezvoltarea și modernizarea sistemului financiar bancar din România;
- 2025 - prezent: Președinte al Consiliului de Administrație din aprilie 2025, numit până în 2029. Membru al Comitetului de Nominalizare și Remunerare, Comitetul de Audit și Comitetul de Risc;

DANIEL PANDELE

Administrator neexecutiv

Anul nașterii: 1964;



- Cu peste 29 de ani de experiență în management, are cunoștințe vaste în afaceri, fiind membru fondator al: Expo Cupa SRL, Cupa International SRL, Danielis Star Company și Doraly Mall;
- Membru al Consiliului de Administrație din aprilie 2017, numit până în 2029. Membru al Comitetului de Audit, al Comitetului de Nominalizare și Remunerare, al Comitetului de Risc;

RADU DUMITRU STĂNESCU

Administrator neexecutiv
provizoriu, Independent

Anul nașterii: 1967;



- Deține o vastă experiență în dezvoltarea afacerilor și guvernare corporativă. A lucrat în 4 companii multinaționale, în poziții Middle Management și Director, acoperind regiuni de la 7 până la 26 de țări.
- În perioada 2000 – 2025 a colaborat, în calitate de consultant de business atât în România, cât și în alte țări cu diverse organizații locale și multinaționale.
- Administrator provizoriu, numit din 2025. Membru al Comitetului de Audit, al Comitetului de Nominalizare și Remunerare, al Comitetului de Risc;



Consiliul de Administrație și Conducerea Societății

Consiliul de Administrație

DAN OCTAVIAN VOICULESCU

Administrator neexecutiv

Anul nașterii: 1980;



- Licențiat în arhitectură, cu o vastă experiență în domeniu, a coordonat și redactat proiecte de urbanism și arhitectură complexe, respectiv ansambluri rezidențiale, masterplanuri, dezvoltări urbane și zonale, modificări de UTR-uri și modernizări ale zonelor industriale vechi, concepte și propuneri tactice de reabilitare a unor zone defavorizate în modernizarea orașului;
- Fondator și CEO al Modern City Development S.R.L., companie de arhitectură și inginerie cu 19 ani de activitate pe piața din România.
- Membru al Consiliului de Administrație din aprilie 2024, numit până în aprilie 2029;

SORIN APOSTOL

Administrator neexecutiv

Anul nașterii: 1975;



- Sorin Apostol are o experiență financiară și managerială remarcabilă. Cunoștințele sale în domeniul financiar și pe piața de capital, dar și experiența ca om de afaceri, reprezintă un avantaj pentru IMPACT;
- În perioada 01.02.2018-27.04.2021 a fost Director General Impact, iar din 28.04.2021 până pe 31.05.2024 a ocupat poziția de Director Executiv Impact;
- Membru al Consiliului de Administrație din aprilie 2021, numit până în 2029. Membru al Comitetului de Audit, al Comitetului de Nominalizare și Remunerare, al Comitetului de Risc
- Deține 47% dintre acțiunile Swiss Capital, unul dintre cei mai importanți brokeri pe piața de capital din România;



Consiliul de Administrație și Conducerea Societății

Conducerea Societății

La data de 31 mai 2024 au încetat mandatul domnului Constantin Sebeșanu în calitate de Director General, precum și mandatul domnului Sorin Apostol în calitate de director executiv (COO) care a încetat la aceeași dată. Începând cu 1 iunie 2024, domnul Richard Dan-Sebastian Câmpeanu a preluat funcția de Director General Interimar până la 19 iunie 2025. Consiliul de Administrație a decis prelungirea duratei mandatului de Director General - Campeanu-Richard Dan-Sebastian pana la 19 iunie 2029.

DL Richard Dan-Sebastian Campeanu conduce Societatea alături de o echipa formată din:

- DL. Claudiu Bistriceanu – Director Financiar;
- DL. Ionut Panduru – Director Vânzări;
- Dna. Gina Patrinoiu – Director Juridic;
- Dna. Loredana Roșu – Marketing Manager.

Conducerea Grupului este angajată pe bază de contract permanent, cu excepția domnului Bistriceanu, cu mandat, care expiră la sfârșitul anului 2029.





PRINCIPALELE RISCURI ȘI INCERTITUDINI CARE POT AFECTA ACTIVITATEA IMPACT

Risc	Management
Riscul de piață	Instabilitatea economică globală și locală poate avea un efect advers asupra lichidităților IMPACT. Acest aspect este monitorizat atent și sunt luate măsurile necesare pentru a asigura stabilitatea IMPACT. Încetinirea creșterii economice și a consumului în România poate avea un efect advers asupra activității IMPACT. IMPACT ia măsurile necesare pentru a se asigura că produsele sale rămân atractive și sunt adaptate la cerințele pieței.
Modificări legislative	Modificările legislative, a regimului de obținere a autorizațiilor, pot avea efecte adverse asupra activității IMPACT. Aceste schimbări și efectele asupra activității IMPACT sunt monitorizate constant de către IMPACT.
Riscul de finanțare	Ca dezvoltator imobiliar, pentru dezvoltarea proiectelor, IMPACT se bazează pe fonduri proprii și pe finanțări obținute de la terți. Limitarea accesului la finanțare poate avea un efect negativ asupra abilității IMPACT de a dezvolta proiecte noi. Conducerea IMPACT monitorizează constant acest aspect și se străduiește să diversifice sursele de finanțare ale IMPACT. O proporție semnificativă a clienților IMPACT apelează la credite bancare pentru achiziționarea locuințelor. Orice înăsprire a condițiilor de creditare poate avea un efect advers asupra vânzărilor de apartamente. IMPACT ia toate măsurile necesare pentru a limita efectul advers al acestei schimbări legislative asupra activității sale.
Riscul valutar	O creștere semnificativă a cursului de schimb pentru Euro poate rezulta în plăți mai mari pentru împrumuturi, obligațiuni și achizițiile făcute pentru lucrările de construcții denominate în Euro. Principalele datorii denominate în Euro sunt obligațiunile, împrumuturile obținute pentru finanțarea proiectelor și contractele pentru construcții cu antreprenorul general.
Riscul geografic	Activitatea IMPACT este concentrată în București. Riscul geografic va fi atenuat prin extinderea dezvoltărilor în Constanța, Iași și în alte orașe importante din țară.



INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

(CONSOLIDAT ȘI INDIVIDUAL, IFRS)

Impact - Individual

Indicatorul lichidității curente	mii euro	
<u>Active curente</u>	<u>69.617</u>	
Datorii curente	19.848	= 3,51
Indicatorul gradului de îndatorare	mii euro	
<u>Capital împrumutat x 100</u>	<u>33.643</u>	
Capital propriu	210.149	= 16,01%
Viteza de rotație a debitelor-clienți	mii euro	
<u>Sold mediu clienți*360</u>	<u>1.568.156</u>	
Cifra de afaceri	28.596	= 54,84
Viteza de rotație a activelor imobilizate	mii euro	
<u>Cifra de afaceri</u>	<u>28.596</u>	
Active imobilizate	195.452	= 0,15

Impact - Consolidat

Indicatorul lichidității curente	mii euro	
<u>Active curente</u>	<u>76.030</u>	
Datorii curente	24.029	= 3,16
Indicatorul gradului de îndatorare	mii euro	
<u>Capital împrumutat x 100</u>	<u>34.485</u>	
Capital propriu	205.134	= 16,81%
Viteza de rotație a debitelor-clienți	mii euro	
<u>Sold mediu clienți*360</u>	<u>2.459.876</u>	
Cifra de afaceri	65.649	= 37,47
Viteza de rotație a activelor imobilizate	mii euro	
<u>Cifra de afaceri</u>	<u>65.649</u>	
Active imobilizate	188.043	= 0,35

Impact - Individual

Indicatorul gradului de îndatorare (individual)	mii euro	
<u>Capital împrumutat x 100</u>	<u>33.643</u>	
Active la valoare de piață	251.798	= 13%

Impact - Consolidat

Indicatorul gradului de îndatorare (consolidat)		
<u>Capital împrumutat x 100</u>	<u>34.485</u>	
Active la valoare de piață	270.075	= 13%



CONCLUZII

- Grupul atinge o creștere cu 26% a profitului net consolidat în anul 2025 comparativ cu anul 2024, până la 15,3 mil euro, și o majorare cu 14% a EBITDA, până la 24,5 mil euro.
- Gradul de îndatorare al Grupului a scăzut semnificativ la 31 decembrie 2025, la 13% față de 22% la 31 decembrie 2024, reflectând strategia managementului de reducere a expunerii față de bănci și instituții financiare, reducând în același timp cheltuieli semnificative cu dobânzile, care în trecut au erodat profitabilitatea Grupului.
- În 2025 împrumuturile s-au redus cu 27,7 mil euro, în condițiile în care lichiditățile consolidate s-au diminuat cu 6,5 mil euro, și rămânând la un nivel de 7,9 mil euro, suficient pentru acoperirea necesarului de capital circulant.
- În anul 2025 companiile afiliate au generat dividende de 10 mil euro.
- Pentru IMPACT anul 2025 a fost unul de mare importanță, în care am reușit să creștem performanța financiară și capacitatea operațională, pregătindu-ne astfel pentru startul în 2026 a celui mai amplu ciclu de dezvoltare. Îndeplinirea acestor obiective în ciuda numeroaselor provocări întâmpinate pe piața rezidențială anul trecut reflectă cei 35 de ani de experiență ai companiei, precum și angajamentul și capacitatea noastră de a demara și duce la bun sfârșit strategia de dezvoltare pentru perioada 2026 – 2034.
-

ACȚIUNI PENTRU ÎMBUNĂȚĂȚIREA PERFORMANȚEI

- Ne propunem să reducem costul de finanțare și vom acționa în sensul atragerii de finanțări cu un cost mai mic de 6%.
- Creditele noi vor fi atrase pentru finanțarea proiectelor noi sau refinanțarea celor existente și cu încadrarea în cost mai mic de 6%.
- Vom prioritiza atragerea de equity față de datorii bancare.
- Vom întreprinde acțiuni pentru diminuarea costurilor asociate contractelor de creditare prin eliberarea de sub ipotecă a activelor gajate în urma rambursării accelerate a creditelor.
- Vom face un management al costurilor de creditare pe companii pentru a menține nivelul de îndatorare în zona de deductibilitate.



RELAȚIA CU BVB ȘI INVESTITORII

Prezentarea acțiunilor prioritare propuse să fie implementate în perioada următoare:

a) Creșterea lichidității acțiunii

- Avem inițiat un program activ de „market making”, prin colaborare cu **Raiffeisen Bank International AG**, participant la piață autorizat, pentru a asigura prezența constantă a cotațiilor de cumpărare și vânzare.
- Diversificarea bazei de investitori, inclusiv atragerea de fonduri instituționale și private românești și străine.
- Promovarea activă a Companiei, A Strategiei pe termen mediu și lung precum și a Proiectelor prin evenimente de tip road-show, participări la conferințe de „equity research” atât în țară cât și în străinătate (ex. organizate de Raiffeisen, Wood, etc), prezentări în presa financiară.

b) Majorarea free-float-ului

- Creșterea free-float-ului de la 22,64% spre 25%, prag minim oficial pentru eligibilitatea în **indicele BET**, prin:
 - vânzarea parțială a participațiilor deținute de acționarii majoritari,
 - majorări de capital.
- Această măsură ar crește nu doar eligibilitatea, ci și atractivitatea acțiunii din perspectiva fondurilor de investiții și ETF-urilor locale și internaționale.

c) Îmbunătățirea frecvenței de tranzacționare

- Scop: acțiunea IMP să fie tranzacționată în cel puțin 95% din ședințele de bursă din ultimele 6 luni.
- Acest lucru poate fi atins prin:
 - menținerea unei comunicări și campanii susținute cu piața
 - încurajarea tranzacțiilor zilnice prin parteneriate cu brokeri și furnizarea de rapoarte de analiză dedicate.

d) Transparență și guvernanță corporativă

- Continuarea publicării rapoartelor financiare, în format complet IFRS și în limba engleză.
- Publicarea anuală a unui raport de sustenabilitate.
- Introducerea votului electronic la AGOA și AGEA: participare mai largă și mai activă a investitorilor, precum și creșterea transparenței și încrederii în relația companie–acționar.

e) Monitorizarea atentă a criteriilor tehnice BET

Urmărirea constantă a:

- Volumului tranzacționat vs. companiile de pe ultimele poziții din BET (ex: TTS, TRP),
- Ponderii estimative a IMP în indice la o eventuală includere,
- Rapoartelor semestriale de revizuire publicate de BVB.



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 decembrie 2025 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

IMPACT

ANEXE



Declarația Aplici sau Explici (DAE)

Secțiune	Principiu	Nr. Prev	Prevedere (detaliată)	Da/Nu/ Parțial	Explicație (text și link URL dacă documentul este pe website)
A: ORGANELE DE CONDUCERE					
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.1. Consiliul trebuie să asigure succesul pe termen lung și durabilitatea Societății, în interesul Societății și al acționarilor săi, și ținând cont de interesele altor părți interesate. Consiliul trebuie să definească în mod clar și să facă public în integralitate rolul și responsabilitățile sale.	A 1.1	Consiliul trebuie să aibă un regulament intern care să formalizeze și să precizeze în mod clar rolul și responsabilitățile sale. Actul constitutiv, regulamentul intern al Consiliului și alte reglementări interne trebuie să delimiteze în mod clar rolul și competențele între Consiliu, adunarea generală a acționarilor (AGA) și conducerea executivă.	✓	
		A 1.2	Regulamentul intern al Consiliului trebuie să includă, printre altele, atribuțiile Consiliului, precum și responsabilitățile fiduciare ale membrilor de Consiliu de a acționa în deplină cunoștință de cauză, cu bună-credință, cu diligență și grija cuvenite și în interesul Societății, al acționarilor săi și luând în considerare interesele altor părți interesate, în conformitate cu cerințele legale.	✓	
		A 1.3	Pentru a susține viabilitatea și succesul pe termen lung al Societății, Consiliul ar trebui: Să supravegheze elaborarea și să aprobe strategia Societății și să se asigure că aceasta integrează și aspecte de durabilitate, inclusiv considerente sociale	Parțial	Societatea considera ca respecta parțial aceasta prevedere, având în vedere ca documentele interne reglementează rolul Consiliului în aprobarea și supravegherea strategiei, numirea și evaluarea conducerii executive, asigurarea cadrului de control intern și administrare a



Secțiune	Principiu	Nr. Prev	Prevedere (detaliată)	Da/Nu/ Parțial	Explicație (text și link URL dacă documentul este pe website)
			și de mediu (E&S) și riscurile și oportunitățile legate de climă; - Să numească și să demită directorul general și alți membri ai conducerii executive cărora le-au fost delegate responsabilități de conducere executivă (numiți “conducere executivă”) și să asigure planificarea succesiunii pentru aceștia; - Să supravegheze performanța conducerii executive, rolul conducerii executive în abordarea riscurilor și oportunităților materiale legate de durabilitate și să alinieze remunerația conducerii executive la interesele pe termen lung și durabilitatea Societății, în conformitate cu prevederile politicii de remunerare a Societății; - Să se asigure că există un cadru solid pentru controlul intern și administrarea riscurilor; - Să se asigure că Societatea dispune de proceduri care să permită comunicarea eficientă cu acționarii și alte părți interesate.		riscurilor, precum și comunicarea cu acționarii. Totodată, Politica de nominalizare include prevederi privind planificarea succesiunii pentru funcțiile executive-cheie, iar strategia Societății include elemente de sustenabilitate. Conformarea deplina nu este însă atinsă, deoarece nu rezulta suficient de explicit supravegherea distinctă de către Consiliu a riscurilor și oportunităților climatice materiale, corelarea remunerației conducerii executive cu obiective relevante de durabilitate și cadrul procedural privind dialogul cu alte categorii de părți interesate, dincolo de acționari/investitori. Pentru conformarea deplina, Societatea are în vedere completarea cadrului intern în aceste aspecte și actualizarea pe website a celei mai recente versiuni a Politicii de nominalizare.
		A 1.4	Durata numirii membrilor Consiliului și ai conducerii executive trebuie stabilită în mod clar și trebuie, pe cât posibil, să promoveze stabilitatea și predictibilitatea.	✓	



Secțiune	Principiu	Nr. Prev	Prevedere (detaliată)	Da/Nu/ Parțial	Explicație (text și link URL dacă documentul este pe website)
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.2. Consiliul trebuie să dispună de un echilibru adecvat între competențe, experiență, diversitate de gen, cunoștințe și independență pentru a-și putea îndeplini în mod eficient atribuțiile și responsabilitățile.	A 2.1	Consiliul trebuie să aibă cel puțin cinci membri.	✓	
		A 2.2	Consiliul trebuie să aibă o politică privind diversitatea Consiliului și a conducerii executive și să se asigure că diversitatea în ceea ce privește genul, vârsta, experiența și competențele este încorporată în Politica de Nominalizare.	Parțial	Societatea considera ca respecta parțial aceasta prevedere, având în vedere existența unor politici care includ referiri la diversitate la nivelul Consiliului și al conducerii executive, inclusiv sub aspectul genului, experienței și competențelor. Conformarea deplină este în curs de consolidare, întrucât criteriile relevante de diversitate urmează să fie reflectate mai clar și mai unitar în Politica de nominalizare, iar echilibrul de gen la nivelul Consiliului rămâne un obiectiv de îmbunătățire. În vederea alinierii depline, Societatea are în vedere, în cursul anului 2026, revizuirea cadrului de nominalizare și consolidarea aplicării acestuia în practica.
		A 2.3	Consiliul trebuie să elaboreze un profil al Consiliului care să specifice caracteristicile și trăsăturile dorite ale membrilor săi, inclusiv factori precum independența, diversitatea, integritatea, competențele și experiența specifice, cunoștințele despre industrie, capacitatea și disponibilitatea de a dedica timp și efort adecvat responsabilităților Consiliului, în contextul nevoilor Consiliului și ale comitetelor sale și al exercitării de către acestea a rolului	✓	



Secțiune	Principiu	Nr. Prev	Prevedere (detaliată)	Da/Nu/ Parțial	Explicație (text și link URL dacă documentul este pe website)
			strategic și de supraveghere al Consiliului. Profilul Consiliului poate fi parte din Politica de Nominalizare.		
		A 2.4	Majoritatea membrilor Consiliului trebuie să fie neexecutivi. Cel puțin o treime din membrii Consiliului trebuie să fie independenți. Fiecare membru independent al Consiliului trebuie să prezinte o declarație privind independența sa în momentul nominalizării sale pentru alegere sau realegere, precum și atunci când apare orice modificare a statutului său, în conformitate cu criteriile de independență prevăzute în legislație și în Anexa A la Cod.	✓	
		A 2.5	Comitetul de Nominalizare și Remunerare (sau întregul Consiliu în cazul în care nu există un Comitet de Nominalizare și Remunerare) va evalua dacă membrii Consiliului pot fi considerați independenți în temeiul factorilor avuți în vedere, examinând dacă există relații de afaceri sau alte relații personale care ar putea afecta în mod semnificativ independența și obiectivitatea membrului de Consiliu și a capacității acestuia de a acționa în interesul Societății, al acționarilor și al părților interesate.	Parțial	Societatea considera ca respecta parțial aceasta prevedere, având în vedere ca Politica de nominalizare include criterii de independenta, prevede depunerea declarațiilor de independenta si reglementează analiza unor situații care pot afecta independenta administratorilor, inclusiv prin implicarea Comitetului de Nominalizare. De asemenea, cadrul intern privind conflictele de interese acoperă situații relevante care pot afecta obiectivitatea si capacitatea de acțiune in interesul Societății. Conformarea deplina nu este însă pe deplin susținută, întrucât nu rezulta suficient de explicit o prevedere



Secțiune	Principiu	Nr. Prev	Prevedere (detaliată)	Da/Nu/ Parțial	Explicație (text și link URL dacă documentul este pe website)
					unitara privind evaluarea de către Comitet/Consiliu a tuturor relațiilor de afaceri și personale relevante, iar documentarea formală a acestei evaluări nu a fost evidențiată distinct. Pentru conformarea deplină, Societatea are în vedere, pe parcursul anului 2026, consolidarea cadrului procedural și formalizarea documentării evaluării independente.
		A 2.6	Funcțiile de Președinte al Consiliului și Director General este recomandabil să fie deținute de persoane diferite.	✓	
		A 2.7	Dacă funcțiile de Președinte al Consiliului și Director General sunt deținute de aceeași persoană, este recomandabil ca Societatea să numească un Vicepreședinte independent.	Nu	Nu este aplicabil deoarece funcțiile de Președinte al Consiliului și Director General nu sunt deținute de aceeași persoană.



A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.3. Consiliul trebuie să se asigure că este instituită o procedură formală, riguroasă și transparentă în ceea ce privește numirea de noi membri în cadrul Consiliului.	A 3.1	Societatea va dezvolta și publica o Politică de nominalizare a membrilor Consiliului care trebuie să definească procesele și procedurile pentru nominalizarea, alegerea sau înlocuirea unui membru al Consiliului. Politica de nominalizare, aprobată de organul de guvernanță competent, va descrie modul în care Societatea primește și evaluează nominalizările din partea acționarilor (inclusiv a acționarilor minoritari) sau din partea membrilor Consiliului, inclusiv în ceea ce privește profilul Consiliului, independența și diversitatea.	✓	Pentru alegerile derulate în anul 2025, nominalizările analizate au avut la baza candidaturile depuse de persoanele candidate, nefiind înaintate propuneri distincte de către acționari.
		A 3.2	Consiliul, prin Comitetul de Nominalizare și Remunerare, dacă există, trebuie să monitorizeze procesul de nominalizare a candidaților pentru poziția de membru în Consiliu.	✓	
		A 3.3	Societatea va informa acționarii cu privire la experiența și CV-ul candidaților la funcția de membru în Consiliu, de care aceștia au nevoie pentru a lua o decizie informată cu privire la numirea sau reînnoirea mandatului membrilor de Consiliu, inclusiv următoarele: - angajamentele și implicările profesionale ale candidaților, inclusiv funcții executive și neexecutive în societăți, autorități publice, organizații non-profit și în alte organizații; - orice conflict de interese existent sau potențial, inclusiv dacă au relații de afaceri, de familie sau de altă natură care	✓	Pentru alegerile derulate în anul 2025, nominalizările analizate au avut la baza candidaturile depuse de persoanele candidate, nefiind înaintate propuneri distincte de către acționari.



			le-ar putea afecta performanța în calitate de membru în Consiliu; care acționar sau membru al Consiliului a propus fiecare candidat pentru poziția de membru în Consiliu.		
A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.4. Consiliul trebuie să înființeze comitete care să îl asiste în îndeplinirea responsabilităților sale cheie, în abordarea provocărilor strategice și în gestionarea problematicilor sensibile cu potențial ridicat de conflict de interese.	A 4.1	Consiliul va înființa un Comitet de Audit pentru a-și spori capacitatea de supraveghere asupra raportării financiare, cadrului de control intern, a proceselor de audit intern și extern și a conformității cu legile și reglementările aplicabile. În cazul în care nu este obligatoriu potrivit legii sau nu este deja înființat un comitet dedicat pentru administrarea riscurilor, Comitetul de Audit va include, de asemenea, responsabilități de monitorizare a eficacității cadrului de administrare a riscurilor.	✓	
		A 4.2	Este recomandabil ca în componența Comitetului de Audit să se regăsească doar membrii neexecutivi ai Consiliului. Este de asemenea recomandabil ca majoritatea membrilor Comitetului să fie independenți, inclusiv președintele Comitetului. Comitetul de Audit trebuie să dețină, per ansamblu, competențe relevante în domeniul în care Societatea își desfășoară activitatea. Comitetul și membrii săi trebuie să respecte cerințele legislației naționale și europene aplicabile.	Parțial	Societatea respecta parțial aceasta prevedere, întrucât Comitetul de Audit este compus exclusiv din membri neexecutivi, are majoritate independentă, inclusiv la nivelul președintelui, și deține, per ansamblu, competențe relevante pentru domeniul de activitate al Societății. Conformarea deplină urmează să fie finalizată prin completarea componenței Comitetului cu un membru care deține competențe în domeniul contabilității și auditului statutar, în sensul cerințelor



				aplicabile, măsură avută în vedere pentru cursul anului 2026.
A 4.3	Consiliul Societăților listate la Categoria Premium trebuie să înființeze un Comitet de Nominalizare și Remunerare format din membrii neexecutivi ai Consiliului. Este recomandabil ca majoritatea membrilor Comitetului să fie independenți, inclusiv președintele Comitetului. Consiliul poate, de asemenea, să înființeze distinct un Comitet de Nominalizare, respectiv un Comitet de Remunerare, în cazul în care componența Consiliului permite acest lucru și dacă aceasta este justificată, având în vedere dimensiunea și complexitatea afacerii și structurile de guvernare ale Societății.	✓		
A 4.4	În plus față de responsabilitățile sale specifice, astfel cum sunt prevăzute în prezentul Cod, Comitetul de Nominalizare și Remunerare: i. Revizuieste și recomandă Consiliului dimensiunea și componența Consiliului și conduce crearea și revizuirea continuă a profilului Consiliului; ii. Identifică persoanele calificate pentru a deveni membri ai Consiliului și ai conducerii executive, dacă ii este solicitat; evaluează candidații pentru poziții de conducere executivă; evaluează candidații propuși de acționari sau de membrii Consiliului pentru poziții de membru de Consiliu și informează AGA întocmai; iii. Face recomandări Consiliului cu privire la numirile în comitete (altele decât	✓		



			Comitetul de Nominalizare și Remunerare); iv. Coordonează o evaluare anuală a Consiliului, a membrilor de Consiliu și a comitetelor în conformitate cu prevederile Principiului A.5.; v. Asistă Consiliul în îndeplinirea responsabilităților sale legate de politica de remunerare a Societății; vi. Asistă Consiliul în elaborarea planurilor de succesiune pentru conducerea executivă, precum și a planurilor de succesiune în regim de urgență și a procesului de recrutare a Directorului General, după caz; vii. Supraveghează administrarea planurilor de compensare și beneficii ale Societății.		
		A 4.5	Rolul și responsabilitățile comitetelor Consiliului trebuie definite în regulamente interne distincte (regulamente de funcționare) și publicate pe website-ul Societății. În cazul în care Societatea alege să nu înființeze niciunul dintre comitetele Consiliului care nu sunt cerute de lege, sarcinile și responsabilitățile corespunzătoare vor fi realizate de către Consiliu și trebuie să fie menționate în mod corespunzător în regulamentul intern al Consiliului.	✓	
		A 4.6	Evaluarea independenței membrilor comitetelor, inclusiv în cazul membrilor comitetelor numiți de AGA, se realizează	Parțial	Societatea considera ca respecta parțial aceasta prevedere, având în vedere ca documentele interne includ criterii de evaluare a



			după aceeași procedură aplicabilă în cazul membrilor independenți ai Consiliului.		independentei pentru membrii Consiliului și prevăd cerințe de independență aplicabile anumitor roluri din cadrul comitetelor. Conformarea deplină nu este însă pe deplin susținută, întrucât nu rezulta suficient de explicit ca evaluarea independenței membrilor comitetelor, inclusiv a celor numiți de AGA, se realizează prin aceeași procedură aplicabilă membrilor independenți ai Consiliului, iar documentarea formală a unei astfel de evaluări nu a fost evidențiată distinct. Pentru conformarea deplină, Societatea are în vedere, pe parcursul anului 2026, completarea cadrului intern și formalizarea documentării acestei evaluări
		A 4.7	Președinții Comitetului de Audit și Comitetului de Nominalizare și Remunerare nu trebuie să fie Președintele Consiliului sau al altor comitete, cu excepția cazului în care acest lucru este justificat de dimensiunea Consiliului.	Nu	Președintele Consiliului de Administrație, administrator neexecutiv și independent, deține funcția de Președinte al Comitetului de Audit și al Comitetului de Risc. Președintele Comitetului de Nominalizare și Remunerare este, de asemenea, administrator neexecutiv și independent. Această structură este justificată de dimensiunea Consiliului de Administrație, format din cinci membri, permițând o organizare eficientă a activității comitetelor, cu respectarea cerințelor de independență.



A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.5. Consiliul trebuie să instituie proceduri solide de funcționare a Consiliului, precum și mecanisme de evaluare și dezvoltare continuă a Consiliului pentru a îmbunătăți competențele membrilor de Consiliul și capacitatea acestora de a-și îndeplini în mod eficient responsabilitățile.	A 5.1	Președintele Consiliului este responsabil în principal pentru a se asigura că Consiliul funcționează corespunzător. Regulamentul intern al Consiliului trebuie să conțină rolul și responsabilitățile Președintelui Consiliului, iar Președintele Consiliului trebuie, cel puțin: • Să stabilească ordinea de zi a ședințelor Consiliului, să prezideze aceste ședințe și să se asigure că se întocmesc procese-verbale ale acestor ședințe; • Să se asigure că Consiliul primește informații precise, la timp, utile, succinte, pentru a permite Consiliului să ia decizii corecte; • Să se asigure că Consiliul dispune de suficient timp pentru consultare și luarea deciziilor; • Să permită funcționarea corespunzătoare a comitetelor și existența unei comunicări eficiente cu comitetele Consiliului, inclusiv rapoarte operative și pertinente ale comitetelor către întregul Consiliu; • Să se asigure că performanța Consiliului este evaluată și discutată cel puțin o dată pe an și diseminată public conform prevederii D.1., 3; • Să se asigure că Consiliul are o relație de lucru adecvată cu	✓	



			conducerea executivă. Directorul general și Președintele Consiliului (în cazul în care funcțiile sunt deținute de persoane diferite) se întâlnesc în mod periodic; • Să abordeze și să gestioneze disputele interne și conflictele de interese privind membrii Consiliului.		
		A 5.2	Consiliul trebuie să se întrunească ori de câte ori este necesar, dar nu mai puțin de șase (6) ori pe an.	✓	
		A 5.3	Consiliul poate solicita desemnarea Secretarului General, care să asiste Consiliul în respectarea obligațiilor sale conform legii, regulamentului intern al Consiliului și altor politici. Secretarul General trebuie să fie un expert senior în cadrul Societății, însărcinat cu asistarea Consiliului și a comitetelor sale în organizarea activităților lor, pregătirea ședințelor, evaluarea anuală a performanței Consiliului și a comitetelor, precum și programele de formare a membrilor de Consiliu, dacă este nevoie.	✓	
		A 5.4	Consiliul trebuie să definească în mod clar drepturile și responsabilitățile, domeniul de autoritate și alte aspecte legate de Secretarul General.	Parțial	Societatea considera ca respecta parțial aceasta prevedere, având în vedere ca Regulamentul Consiliului de Administrație definește atribuțiile, responsabilitățile și aria funcțională ale activității de secretariat corporativ, inclusiv în ceea ce privește pregătirea ședințelor, gestionarea documentelor, comunicarea deciziilor și sprijinul acordat în



					legătura cu AGA. Conformarea deplina nu este însă reflectată în mod explicit sub denumirea de „Secretar General”, astfel cum este formulată prevederea Codului, întrucât cadrul intern reglementează aceste aspecte la nivelul funcției de Secretariat/Secretar al Consiliului. Pentru conformarea deplina, Societatea are în vedere în perioada următoare, clarificarea expresă în cadrul intern a echivalenței funcționale a acestui rol și alinierea corespunzătoare a terminologiei.
		A 5.5	Consiliul și comitetele sale trebuie să elaboreze și să aprobe un plan anual intern de lucru care să identifice subiectele ce trebuie abordate în cursul anului înainte de sfârșitul anului precedent. Planul trebuie să țină cont de deciziile necesare a fi propuse AGA, de raportarea de către funcțiile de conducere executivă și de control intern, de frecvența necesară a întâlnirilor Consiliului și comitetelor, și trebuie să fie revizuit de Președinte cu sprijinul Secretarului General.	Parțial	Deși la începutul anului 2025 nu a fost aprobat un plan anual intern de lucru al Consiliului și al comitetelor sale, în cursul anului au fost abordate toate subiectele necesare pentru conducerea și supravegherea activității Societății, inclusiv cele privind raportările conducerii executive și aspectele ce au necesitat propuneri către AGA. Pentru a asigura o aliniere deplină cu cerințele de guvernare corporativă, începând cu anul 2026 Consiliul de Administrație și comitetele sale vor elabora și aproba un plan anual intern de lucru înainte de sfârșitul primului trimestru. Acest plan va identifica principalele subiecte ce urmează a fi analizate în cursul



					anului, va avea în vedere frecvența necesară a ședințelor Consiliului și ale comitetelor, precum și raportările periodice ale conducerii executive și ale funcțiilor de control intern și va fi revizuit de Președintele Consiliului.
A 5.6	Consiliul trebuie să efectueze o evaluare anuală a componenței, activității și dinamicii Consiliului și a comitetelor sale, individual și per ansamblu, evaluare care trebuie să fie coordonată de Comitetul de Nominalizare și Remunerare.	Parțial			Regulamentul Consiliului de Administrație prevede efectuarea unei evaluări anuale a activității Consiliului și a comitetelor sale. Evaluarea aferentă anului 2025 va fi realizată până la sfârșitul primului trimestru al anului 2026, sub coordonarea Comitetului de Nominalizare și Remunerare
A 5.7	Comitetul de Nominalizare și Remunerare trebuie să împărtășească rezultatele evaluării Consiliului cu întregul Consiliu și să stabilească acțiuni ulterioare, dacă este necesar, inclusiv planuri de dezvoltare profesională și de formare pentru Consiliu, pentru a umple lacunele.	Nu			Comitetul de Nominalizare și Remunerare va împărtăși rezultatele evaluării Consiliului cu întregul Consiliu de Administrație și va stabili, dacă este cazul, acțiuni ulterioare, inclusiv planuri de dezvoltare profesională și de formare, în conformitate cu Procedura de evaluare adoptată.
A 5.8	Regulamentul intern al Consiliului trebuie să impună programe de orientare (induction) pentru membrii de Consiliu nou numiți, asigurate de personalul intern al Societății. Regulamentul intern al Consiliului poate face referire la programe de formare continuă pentru membri de Consiliu, dacă este necesar. Punerea în aplicare a programelor de orientare și formare continuă pentru membrii de	Parțial			Regulamentul Comitetului de Nominalizare și Remunerare, precum și politicile de nominalizare prevăd atribuții specifice privind programele de orientare (induction) și, după caz, programele de formare continuă pentru membrii Consiliului. În cursul anului 2025, activitățile de formare au fost realizate de Secretarul Consiliului. Pentru anul 2026 a fost



		Consiliu (conform deciziei Consiliului) se face sub supravegherea Comitetului de Nominalizare și Remunerare, cu sprijinul Secretarului General. Pe baza rezultatelor evaluării anuale a Consiliului, Comitetul de Nominalizare și Remunerare împreună cu Președintele Consiliului vor elabora programe de dezvoltare profesională axate pe domeniile în care ar trebui construită capacitatea în rândul membrilor de Consiliu.		adoptat un plan dedicat programelor de orientare și formare continuă.
--	--	---	--	--



A: ORGANELE DE CONDUCERE	A.6. Conducerea executivă este responsabilă pentru managementul zilnic al Societății. Consiliul trebuie să se asigure că conducerea executivă este capabilă să conducă în mod eficient Societatea, iar componența, competența, rolurile și stimulentele conducerii executive sprijină punerea în aplicare cu succes a strategiei și planurilor Societății.	A 6.1	Conducerea executivă trebuie să conducă Societatea și să răspundă în fața Consiliului. Împărțirea responsabilităților între Consiliu și conducerea executivă și între diferiți membri ai conducerii executive trebuie să fie clar articulată în actul constitutiv al Societății și reglementările interne ale Societății.	✓	
		A 6.2	Atunci când rolurile de Președinte al Consiliului și Director General sunt exercitate de aceeași persoană, responsabilitățile diferite ale Președintelui Consiliului și ale Directorului General trebuie să fie clar definite și diferențiate în actul constitutiv al Societății.	Nu	Nu este aplicabil deoarece funcțiile de Președinte al Consiliului și Director General sunt exercitate de persoane diferite.
		A 6.3	Consiliul trebuie să se asigure că conducerea executivă este formată din persoane cu cunoștințe, competențe, diversitate și experiență adecvate pentru a sprijini succesul performanței Societății și că există măsuri în vigoare care să asigure succesiunea ordonată a conducerii executive.	✓	
		A 6.4	Consiliul, cu sprijinul Comitetului de Nominalizare și Remunerare, trebuie să evalueze anual performanța conducerii executive, eficacitatea cooperării sale cu Consiliul, inclusiv informația furnizată Consiliului.	Parțial	Politica de remunerare și stimulente este corelată cu obiectivele strategice și indicatorii de performanță ai conducerii executive, pentru a susține implementarea strategiei și a planurilor Societății. Evaluările aferente 2025 vor fi realizate în primul trimestru 2026.



B: CADRUL DE ADMINISTRARE A RISCURILOR ȘI CONTROL INTERN

B: CADRUL DE ADMINISTRARE A RISCURILOR ȘI CONTROL INTERN	B.1. Societatea trebuie să dispună de un cadru de control intern și de un cadru de administrare a riscurilor adecvate și eficiente, ținând cont de strategia sa, dimensiunea, complexitatea operațiunilor și profilul de risc, inclusiv impactul potențial de mediu și social al activităților sale.	B 1.1	Consiliul stabilește natura și amploarea riscurilor pe care Societatea este dispusă să și le asume ca necesare pentru atingerea obiectivelor strategice ale Societății (și anume apetitul pentru risc al Societății) și trebuie să se asigure că există structuri, politici și proceduri clare care identifică, evaluează, raportează, gestionează și monitorizează riscurile semnificative și emergente, inclusiv riscurile legate de durabilitate, securitatea cibernetică și utilizarea tehnologiilor digitale. Consiliul trebuie să explice în raportul anual mecanismele și procesele instituite pentru identificarea și administrarea riscurilor.	Parțial	Societatea considera ca respecta parțial aceasta prevedere, întrucât dispune de un cadru intern pentru administrarea riscurilor și de structuri dedicate de guvernanta, iar documentele interne includ referiri la riscurile emergente, inclusiv cele legate de durabilitate, securitate cibernetică și utilizarea tehnologiilor digitale. Conformarea deplina este în curs de consolidare, întrucât aceste aspecte nu sunt încă reflectate suficient de explicit și unitar în politica de risc, în raportările către Consiliu și în raportul anual. În anul 2026, Societatea va consolida cadrul intern de gestionare a riscurilor, astfel încât aceste componente să fie integrate în mod explicit în Politica de administrare a riscurilor, reflectate în raportările către Consiliu și incluse corespunzător în raportul anual.
		B 1.2	Consiliul trebuie să adopte o politică formală privind administrarea riscurilor, pentru a asigura identificarea, măsurarea și raportarea corectă, completă și în timp util a riscurilor, existența unor măsuri adecvate și fezabile de control al riscurilor, precum și integrarea riscurilor E&S în cadrul de	Parțial	Societatea considera ca respecta parțial aceasta prevedere, întrucât dispune de o politică formală privind administrarea riscurilor și de un cadru intern care reglementează identificarea, evaluarea, monitorizarea, gestionarea și raportarea riscurilor. Conformarea deplina este în curs



			administrare a riscurilor, în vederea implementării strategiei Societății.		de consolidare, întrucât integrarea explicită a riscurilor de mediu și sociale în politica formală de risc nu este încă reflectată suficient de clar. În acest sens, în cursul anului 2026, Societatea va completa Politica privind administrarea riscurilor cu referiri exprese la identificarea, evaluarea, monitorizarea și raportarea riscurilor de mediu și sociale, precum și la modul în care acestea sunt integrate în cadrul general de administrare a riscurilor, în vederea implementării strategiei Societății.
	B 1.3	Consiliul și Comitetul de Audit trebuie să înțeleagă schimbările emergente legate de tehnologia informației și inteligența artificială, astfel încât să atenueze riscurile de securitate cibernetică. Pe agenda Consiliului trebuie să se acorde timp riscurilor și oportunităților IA și securității cibernetice, pentru a asigura înțelegerea protecției cibernetice.		Nu	Începând cu anul 2026, Consiliul intenționează să includă în mod structurat pe agenda Consiliului și a Comitetului de Audit subiecte referitoare la riscurile emergente legate de tehnologia informației, inteligența artificială și securitatea cibernetică, în vederea asigurării unei înțelegeri adecvate și a consolidării cadrului de protecție cibernetică al Societății.
	B 1.4	Este recomandabil ca Societatea să înființeze o funcție de administrare a riscurilor responsabilă pentru asigurarea identificării corecte, complete și în timp util a riscurilor, asigurându-se că sunt instituite măsuri adecvate și fezabile de control al riscurilor și monitorizarea procedurilor de administrare a riscurilor.		Parțial	Atribuțiile privind administrarea riscurilor sunt în prezent îndeplinite de Comitetul de Risc. Totuși, în anul 2026, Societatea va înființa o poziție de Ofițer de Administrare a Riscurilor (CRO), care va avea responsabilități specifice în acest domeniu și va asigura comunicarea



			Funcția de administrare a riscurilor, prin Ofițerul de Administrare a Riscurilor (CRO), dacă există, trebuie să aibă comunicare directă și raportare funcțională către Consiliu și Comitetul de Audit (dacă nu există un Comitet de Risc dedicat).		directă și raportarea funcțională către Consiliu și Comitetul de Risc (în absența unui Comitet de Risc dedicat).
B 1.5			Consiliul, asistat de Comitetul de Audit, trebuie să evalueze cel puțin anual adecvarea și eficacitatea cadrului de administrare a riscurilor și control intern al Societății (inclusiv controalele operaționale și de conformitate) și să facă recomandări relevante. Evaluarea trebuie să ia în considerare eficacitatea și sfera de aplicare a funcției de audit intern, caracterul adecvat al administrării riscurilor și al conformității, rapoartele de control intern, dacă acestea sunt cerute de legislația aplicabilă, adresate Comitetului de Audit al Consiliului, capacitatea de reacție și eficacitatea conducerii în tratarea deficiențelor sau punctelor slabe identificate în materie de control intern și transmiterea rapoartelor relevante către Consiliu.	✓	
B 1.6			Consiliul trebuie să dezvolte și să pună la dispoziție pe website-ul Societății, cu titlu gratuit, un mecanism de avertizare (whistleblowing) care să permită angajaților și altor părți interesate să facă dezvăluiri cu privire la presupuse încălcări sau nereguli conform legislației aplicabile în vigoare.	✓	



B: CADRUL DE ADMINISTRARE A RISCURILOR ȘI CONTROL INTERN	B.2. Comitetul de Audit trebuie să asiste Consiliul în asigurarea integrității raportării financiare și nefinanciare, stabilirea unui cadru eficient de administrare a riscurilor și control intern, precum și menținerea unei relații adecvate cu auditorii externi ai Societății.	B 2.1	În plus față de responsabilitățile sale menționate în legislație și în alte părți ale Codului, Comitetul de Audit trebuie: • Să revizuiască controalele interne și cadrul de administrare a riscurilor în Societate; • Să monitorizeze elaborarea și aplicarea politicilor Societății privind conflictele de interese și tranzacțiile cu părțile afiliate; • Să asigure independența și să revizuiască eficacitatea funcției de audit intern a Societății și să înainteze recomandări Consiliului; • Să supravegheze funcția de audit intern; • Să supravegheze pregătirea rapoartelor legate de durabilitate și informațiile incluse în acestea, cu excepția cazului în care această sarcină este atribuită unui alt comitet; • Să supravegheze cadrul pentru asigurarea conformității Societății cu cerințele legale și de reglementare aplicabile, precum și cu reglementările interne ale Societății (precum procedurile de raportare a încălcărilor legii sau ale Codului de conduită al Societății), cu excepția cazului în care această sarcină este atribuită unui alt comitet.	Parțial	Societatea considera ca respecta parțial aceasta prevedere, întrucât Regulamentul Comitetului de Audit acoperă atribuții privind controlul intern, administrarea riscurilor, auditul intern și, în mare măsură, conformitatea. Conformarea deplină este în curs de consolidare, întrucât anumite atribuții prevăzute de Cod nu sunt încă reflectate suficient de explicit, în special în legătura cu tranzacțiile cu părțile afiliate, raportările de durabilitate și procedurile de raportare a încălcărilor legii sau ale Codului de conduită. În acest sens, Societatea are în vedere pe parcursul anului 2026, completarea Regulamentului Comitetului de Audit cu prevederi exprese privind aceste aspecte.
		B 2.2	Ori de câte ori Codul menționează revizuirii sau analize care trebuie efectuate de către Comitetul de Audit, acestea trebuie să fie urmate de rapoarte periodice (cel puțin anuale) sau ad-hoc care să fie prezentate Consiliului.	✓	



		B 2.3	Comitetul de Audit trebuie să monitorizeze independența și obiectivitatea auditorului extern. Comitetul ar trebui să aprobe o politică privind furnizarea serviciilor non-audit permise de către auditorul extern, în conformitate cu cerințele legale, și să asigure implementarea acestei politici. Constatările Comitetului cu privire la independența auditorului extern trebuie făcute publice în raportul anual.	Parțial	Societatea considera ca respecta parțial această prevedere, întrucât Comitetul de Audit monitorizează relația cu auditorul extern, iar pentru anul 2025 Societatea confirmă selectarea unui auditor extern independent, cu respectarea cerințelor de independență și obiectivitate. Conformarea deplină este în curs de consolidare, întrucât Politica privind auditorul extern și serviciile non-audit permise nu este încă formal aprobată, iar concluziile Comitetului privind independența auditorului extern nu sunt încă prezentate distinct în raportul anual. În anul 2026, Consiliul de Administrație va aproba o Politică privind auditorul extern și serviciile non-audit permise, în conformitate cu cerințele legale, și va asigura implementarea acesteia.
		B 2.4	Comitetul de Audit trebuie să discute planul anual de lucru cu auditorul extern, acoperind sfera și materialitatea activităților care urmează să fie auditate. Comitetul de Audit trebuie să se întâlnească cu auditorul extern ori de câte ori este necesar pentru a discuta problemele identificate și pentru a monitoriza calitatea serviciilor furnizate.	✓	



B.3. Consiliul trebuie să asigure independența funcției de audit intern. Funcția de audit intern a Societății trebuie să ofere asigurare independentă și obiectivă cu privire la eficacitatea cadrului de administrare a riscurilor și control intern.	B 3.1	Consiliul trebuie să se asigure ca auditul intern are autoritatea, resursele și procedurile adecvate pentru a asista Consiliul în asigurarea eficacității și eficienței cadrului de administrare a riscurilor și de control intern al Societății.	✓	
	B 3.2	Pentru a asigura îndeplinirea funcțiilor de bază ale auditului intern, responsabilul de această funcție trebuie să fie numit și să raporteze funcțional direct Consiliului, prin intermediul Comitetului de Audit, care are sarcina de a aproba numirea și demiterea acestuia. Acest lucru nu aduce atingere raportării administrative către Directorul General și schimbului de informații cu conducerea executivă a Societății, în conformitate cu cerințele legale și standardele profesionale.	✓	
	B 3.3	Funcția de audit intern trebuie instituită în conformitate cu cerințele legale aplicabile și cu standardele industriei (de ex, ale Institute of Internal Auditors). Autoritatea de audit intern, componența, remunerarea, bugetul anual, procedurile de lucru și alte aspecte relevante vor fi reglementate într-un regulament intern de audit intern, aprobat de către Consiliu, ca urmare a recomandării Comitetului de Audit.	Parțial	Activitatea de audit intern este externalizată, iar autoritatea, responsabilitățile, procedurile de lucru și alte aspecte relevante sunt reglementate prin planul de audit intern și prin contractul încheiat cu prestatorul serviciilor de audit intern, aprobate de Consiliul de Administrație, la recomandarea Comitetului de Audit. În anul 2026, Societatea va adopta un Regulament de audit intern, din care sa rezulte clar autoritatea funcției, aria de responsabilitate, resursele, bugetul anual, procedurile de lucru si celelalte aspecte relevante, inclusiv faptul ca Funcția



					de audit intern trebuie instituită în conformitate cu cerințele legale aplicabile și cu standardele industriei.
		B 3.4	Comitetul de Audit trebuie să convină asupra unui plan anual de lucru privind auditul intern împreună cu auditorul intern, să primească rapoarte de audit intern, actualizări privind aspectele-cheie ale auditului, să monitorizeze punerea în aplicare a recomandărilor de audit intern și să ofere orientările necesare.	✓	
C: PERFORMANȚĂ, MOTIVAȚIE ȘI RECOMPENSĂ					
C: PERFORMANȚĂ, MOTIVAȚIE ȘI RECOMPENSĂ	C.1. Membrii Consiliului trebuie să primească o remunerație corespunzătoare volumului și importanței atribuțiilor și responsabilităților lor, mai degrabă decât performanței conducerii sau a Societății. Structura și cuantumul remunerației	C 1.1	Membrii de Consiliu trebuie să primească o remunerație, conform Politicii de remunerare a Societății. Membrii care fac parte și din comitetele Consiliului trebuie să primească remunerații suplimentare pentru această activitate. Dar, în niciun caz, remunerația nu va fi legată de numărul de ședințe ale Consiliului sau ale Comitetului.	Parțial	În anul 2025, membrii Consiliului de Administrație au primit o remunerație fixă, stabilită de Adunarea Generală a Acționarilor, iar membrii Consiliului care fac parte din comitetele Consiliului au beneficiat de o remunerație suplimentară fixă pentru ședințele comitetelor. În luna aprilie 2026, Politica de Remunerare va fi actualizată, iar administratorii vor beneficia de o remunerație fixă, independentă de numărul de ședințe.



	pentru membrul de Consiliu trebuie să permită Societății să atragă, să păstreze și să motiveze membrii de Consiliu competenți și calificați.				
--	---	--	--	--	--

C: PERFORMANȚĂ, MOTIVAȚIE ȘI RECOMPENSĂ	C.2. Consiliul trebuie să se asigure că există o politică și o procedură formală și transparentă pentru stabilirea remunerației conducerii executive, care să fie aliniată cu interesele pe termen lung ale Societății și cu strategia Societății. Această politică va fi prezentată AGA, cu titlu de aprobare, în conformitate cu cerințele legale.	C 2.1	Consiliul trebuie să stabilească remunerația anuală a conducerii executive, pe baza recomandărilor Comitetului de Nominalizare și Remunerare și în conformitate cu Politica de remunerare a Societății. Politica de remunerare trebuie să fie elaborată în conformitate cu cerințele legale relevante.	✓	
		C 2.2	Nivelurile de remunerare pentru membrii conducerii executive și indicatorii-cheie de performanță luați în considerare la stabilirea părții variabile (bazate pe performanță) a remunerației trebuie să fie stabilite în prealabil și să fie măsurabile și adecvate în raport cu strategia agreată și cu apetitul pentru risc, cu mediul economic în care Societatea își desfășoară activitatea, precum și cu remunerarea și condițiile angajaților din cadrul Societății. În special, acestea ar trebui să includă indicatori referitori la performanța nefinanciară și obiective de durabilitate adecvate.	Parțial	Societatea considera ca respecta parțial aceasta prevedere, întrucât Politica de remunerare stabilește cadrul general aplicabil remunerației conducerii executive si prevede corelarea acesteia cu strategia, politica de risc si obiectivele pe termen lung ale Societății. Conformarea deplina este in curs de consolidare, întrucât indicatorii-cheie de performanta aferenți componentei variabile, caracterul lor măsurabil, referințele la mediul economic si la condițiile angajaților, precum si indicatorii nefinanciari si obiectivele de durabilitate nu sunt



					încă reflectate suficient de explicit. In acest sens, Societatea are in vedere completarea pe parcursul anului 2026 a Politicii de remunerare in aceste aspecte.
		C 2.3	Acțiunile Societății și/sau opțiunile de cumpărare de acțiuni trebuie să reprezinte o parte semnificativă (de ex, nu mai puțin de 10%) din remunerația variabilă totală a membrului conducerii executive.	✓	Remunerația variabilă a membrilor conducerii executive este exclusiv bazată pe Stock Option Plan.



D: RAPORTAREA ȘI RELAȚIA CU INVESTITORII

D: RAPORTAREA ȘI RELAȚIA CU INVESTITORII	D.1. Societatea trebuie să asigure comunicarea adecvată cu acționarii, investitorii, autoritățile de reglementare și alte părți interesate și să stabilească sisteme adecvate pentru raportarea financiară și de durabilitate.	D 1.1	Societatea trebuie să se asigure că furnizează informații financiare și operaționale exacte, complete și în timp util, inclusiv rapoarte trimestriale, semestriale și anuale, precum și rapoarte curente. Societățile trebuie să se asigure că toate informațiile relevante sunt ușor accesibile investitorilor, inclusiv prin intermediul site-ului web al Societății și al altor surse de informare publică, după caz.	✓	
		D 1.2	Este recomandabil ca Societatea să aibă o funcție de relația cu investitorii (IR) și trebuie să numească o persoană dedicată responsabilă de funcția de IR. Datele de contact ale persoanei sau persoanelor responsabile cu funcția de IR vor fi disponibile pe website-ul Societății. Funcția de IR va raporta direct Directorului General/Directorului Financiar, subliniind importanța sa în ierarhia Societății și accentuând rolul său central în gestionarea și comunicarea angajamentelor și statutului Societății pe piața de capital. Societatea trebuie să organizeze cursuri de inițiere și instruire periodică, dacă este necesar, pentru funcția de IR, adaptate nevoilor și responsabilităților specifice ale acesteia.	✓	
		D 1.3	Societatea trebuie să includă pe site-ul său web o secțiune dedicată Relației cu Investitorii, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori,	✓	



			disponibile atât în limba română, cât și în limba engleză.		
		D 1.4	Societatea trebuie să includă în secțiunea dedicată Relației cu Investitorii: Principalele reglementări corporative: actul constitutiv actualizat, procedurile AGA, regulamentul intern al Consiliului și regulamentele interne ale comitetelor Consiliului;	✓	
		D 1.5	Societatea trebuie să includă în secțiunea dedicată Relației cu Investitorii: Lista membrilor actuali ai Consiliului, ai comitetelor Consiliului și ai Conducerii executive, cu menționarea statutului lor de independență actualizat, CV-urile profesionale (conținând cel puțin: numele, prenumele, genul, naționalitatea, vârsta; experiența profesională pe ani, funcția și societatea; studiile, domeniu de studiu și instituția academică sau profesională care acordă diploma), alte angajamente profesionale, inclusiv funcții executive și neexecutive în consilii de administrație în societăți, organizații non-profit și instituții de stat; relația cu acționarii care dețin cel puțin 5% din drepturile de vot/acțiunile emise de Societate; durata numirii membrilor Consiliului, a comitetelor și a conducerii executive, precizând data de la care au fost numiți;	Parțial	Lista membrilor Consiliului de Administrație, împreună cu CV-urile profesionale și mențiunea privind statutul de independență, sunt publicate pe website-ul Societății, în secțiunea dedicată Relațiilor cu Investitorii. Informațiile privind alte angajamente profesionale nu sunt în prezent prezentate integral, însă acest aspect va fi completat în cursul anului 2026.



		D 1.6	Societatea trebuie să includă în secțiunea dedicată Relației cu Investitorii: Rapoarte curente și periodice (rapoarte trimestriale, semestriale și anuale);	✓	
		D 1.7	Societatea trebuie să includă în secțiunea dedicată Relației cu Investitorii: Informații referitoare la AGA: ordinea de zi, materialele suport și hotărârile luate; procedura pentru desfășurarea AGA; Politica de Nominalizare, împreună cu CV-urile profesionale (conținând cel puțin: numele, prenumele, genul, naționalitatea, vârsta; experiența profesională pe ani, funcția și societatea; studiile, domeniu de studiu și instituția academică sau profesională care acordă diploma), precum și orice altă informație precizată la A.3., 3; canalele de comunicare prin care acționarii pot adresa întrebări Societății; răspunsurile la întrebările acționarilor legate de ordinea de zi; declarațiile de independență ale candidaților la Consiliu și evaluările făcute de Comitetul de Nominalizare și Remunerare/Consiliu pentru candidați, inclusiv privind respectarea criteriilor de independență de către aceștia;	✓	
		D 1.8	Societatea trebuie să includă în secțiunea dedicată Relației cu Investitorii: Informații privind evaluarea Consiliului, realizată conform prevederii	Parțial	Procedura privind evaluarea Consiliului a fost aprobată. Evaluarea aferentă anului 2025 este în curs de desfășurare, iar rezultatele acesteia, împreună



			A.5., 7 inclusiv criteriile și procesul de evaluare, precum și un rezumat al rezultatelor evaluării și al acțiunilor care au fost sau vor fi întreprinse ca rezultat al evaluării;		cu informațiile relevante privind criteriile, procesul de evaluare și acțiunile rezultate, vor fi publicate în secțiunea dedicată Relațiilor cu Investitorii de pe website-ul Societății.
		D 1.9	Societatea trebuie să includă în secțiunea dedicată Relației cu Investitorii: Informații despre evenimentele corporative, cum ar fi plata dividendelor și a altor distribuții către acționari sau alte evenimente care conduc la dobândirea sau limitarea drepturilor unui acționar, inclusiv termenele și principiile aplicate unor astfel de operațiuni. Aceste informații trebuie publicate într-un interval de timp care să permită investitorilor să ia decizii de investiții;	✓	
		D 1.10	Societatea trebuie să includă în secțiunea dedicată Relației cu Investitorii: Politicele corporative, printre care Codul de conduită, Politica de dividende, Politica de remunerare, Politica de prognoză, Politica de comunicare cu investitorii, Politica de responsabilitate socială (CSR) / sponsorizare, Politica pentru tranzacțiile cu părți afiliate, Politica pentru diversitate, echitate și incluziune și Politica de whistleblowing (dacă nu este deja parte a Codului de Conduită);	Parțial	Societatea a adoptat și a implementat politicile corporative relevante, inclusiv Codul de conduită, Politica de dividende, Politica de remunerare, Politica de comunicare cu investitorii, Politica de responsabilitate socială (CSR) / sponsorizare, Politica pentru tranzacțiile cu părți afiliate, Politica pentru diversitate, echitate și incluziune și Politica de whistleblowing. Politica de prognoză este în curs de elaborare.



		D 1.11	Societatea trebuie să organizeze cel puțin două întâlniri / conferințe telefonice cu analiști și investitori în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii trebuie publicate în secțiunea IR a website-ului Societății la momentul întâlnirilor/teleconferințelor.	✓	
		D 1.12	Societatea trebuie să dezvăluie aspectele non-financiare și de durabilitate semnificative și raportabile, cu accent pe problemele de mediu, sociale și de guvernanță (ESG) ale afacerii și operațiunilor sale, în conformitate cu standardul recunoscut de raportare a durabilității. Declarațiile de durabilitate ale Societății vor fi publicate pe website-ul său.	✓	
		D 1.13	Societatea trebuie să aibă o politică CSR / sponsorizare pentru a ghida activitatea în domeniul susținerii activităților CSR și sponsorizării.	✓	Politica a fost adoptată în februarie 2026 și urmează a fi publicată pe website-ul companiei.
D: RAPORTAREA ȘI RELAȚIA CU INVESTITORII	D.2. Societatea trebuie să asigure tratamentul corect și echitabil al tuturor acționarilor, precum și disponibilitatea mijloacelor și informațiilor necesare pentru a le permite acționarilor să își	D 2.1	Societatea trebuie să aibă o politică de dividende ca un set de direcții pe care Societatea intenționează să le urmeze în ceea ce privește distribuirea profitului net.	✓	
		D 2.2	Procedura pentru desfășurarea AGA nu trebuie să restricționeze participarea acționarilor la AGA și exercitarea drepturilor acestora. Modificările procedurii pentru desfășurarea AGA trebuie să intre în vigoare, cel mai devreme, de la următoarea AGA.	✓	



	exercite drepturile în raport cu Societatea.	D 2.3	Auditorii externi trebuie să participe la AGA în care le sunt prezentate rapoartele, pentru a răspunde la întrebările acționarilor.	✓	
		D 2.4	Consiliul trebuie să prezinte la AGA anuală un rezumat al evaluării caracterului adecvat și al eficacității cadrului de administrare a riscurilor și control intern, conform informațiilor incidente incluse in raportul anual.	✓	
		D 2.5	Societatea trebuie să stimuleze angajamentul față de acționari și investitori prin: • Încurajarea participării active a acționarilor la Adunările Generale ale Acționarilor, inclusiv asigurarea condițiilor pentru participarea virtuală; • Organizarea de informări și actualizări periodice pentru investitori, în special în timpul evenimentelor corporative semnificative; • Stabilirea canalelor prin care acționarii să ofere feedback și să pună întrebări, asigurându-se că răspunsurile sunt oferite la timp și cuprinzătoare.	Parțial	Societatea considera ca respecta parțial aceasta prevedere, întrucât dispune de canale de comunicare cu acționarii si investitorii si organizează informări periodice pentru investitori. In anul 2025, Societatea a inițiat demersurile pentru implementarea sistemului eVote, in vederea facilitării participării acționarilor la AGA, acest mecanism urmând sa fie utilizat începând cu AGA din aprilie 2026.
		D 2.6	Orice profesionist, consultant, expert sau analist financiar poate participa la AGA la invitația prealabilă a Președintelui Consiliului. Jurnaliștii acreditați pot participa, de asemenea, la AGA, cu excepția cazului în care Președintele decide altfel.	✓	
E: DURABILITATE ȘI PĂRȚILE INTERESATE					
E: DURABILITATE	E.1. Societatea trebuie să	E 1.1	Consiliul trebuie să se asigure că durabilitatea, considerentele de mediu	Parțial	Aceste atribuții sunt asumate de Consiliul de Administrație,



ȘI PĂRȚILE INTERESATE	integreze aspectele de durabilitate în strategia sa și să atenueze orice impact material negativ social și de mediu al operațiunilor sale, în măsura în care este posibil.		și sociale sunt integrate în strategia și operațiunile Societății, în administrarea riscurilor și în practicile de remunerare și supraveghează această integrare. Un comitet specializat în materie de durabilitate sau unul dintre comitetele permanente ale Consiliului asistă Consiliul în îndeplinirea acestor sarcini.		care supraveghează integrarea aspectelor de durabilitate, de mediu și sociale în strategia și activitatea Societății. În prezent, se analizează oportunitatea constituirii unui comitet specializat sau includerea unui specialist în acest domeniu la nivelul comitetelor existente.
		E 1.2	Consiliul trebuie să se asigure că operațiunile Societății se derulează în conformitate cu standardele naționale și internaționale de E&S și că politicile E&S ale Societății sunt în concordanță cu obiectivele sale pe termen lung. În special, Societatea trebuie să dețină documente interne referitoare la responsabilitățile sale pe aspecte de mediu și sociale, precum și politici și proceduri care îi permit să identifice factorii semnificativi și să evalueze impactul asupra activităților Societății.	Parțial	Societatea considera ca respecta parțial aceasta prevedere, întrucât dispune de documente interne și mecanisme relevante privind aspectele de mediu și sociale, iar Politica CSR și Raportarea de sustenabilitate reflectă integrarea acestora în strategia și activitatea Societății. Conformarea deplină este în curs de consolidare, întrucât nu rezulta încă suficient de explicit, la nivelul cadrului de guvernanta, conformitatea operațiunilor cu standardele naționale și internaționale relevante de mediu și sociale, iar procedurile privind identificarea și evaluarea impactului social pot fi formalizate mai clar. În acest sens, Societatea are în vedere consolidarea cadrului intern în documentele relevante de guvernanta.



		E 1.3	Ori de câte ori o decizie care urmează să fie luată de Consiliu are un potențial impact semnificativ și negativ în sfera E&S, Consiliul trebuie să primească de la conducerea executivă (i) o analiză a modului în care această decizie este aliniată cu obiectivele de durabilitate ale Societății și cu politicile E&S sau (ii) propunerea de măsuri de atenuare a impactului negativ E&S.	Parțial	Societatea considera ca respecta parțial aceasta prevedere, întrucât strategia și Politica CSR reflecta obiective și principii relevante de durabilitate. Conformarea deplina este în curs de consolidare, întrucât nu exista încă o cerință expresa ca deciziile cu potențial impact negativ semnificativ în sfera E&S să fie însoțite, la nivelul Consiliului, de o analiza de aliniere sau de masuri de atenuare. În acest sens, Societatea are în vedere completarea cadrului intern în documentele relevante de guvernanta.
E: DURABILITATE ȘI PĂRȚILE INTERESATE	E.2. Societatea trebuie să aibă un proces de identificare a părților interesate afectate de operațiunile Societății. Consiliul trebuie să ia în considerare interesele părților interesate și să se asigure că există o comunicare activă între Societate și părțile interesate.	E 2.1	Consiliul trebuie să se asigure că există un proces formal de identificare a părților interesate ale Societății, inclusiv investitori, creditor, clienți, angajați și furnizori, precum și abordări specifice pentru implicarea părților interesate prioritare.	Parțial	Societatea considera ca respecta parțial aceasta prevedere, întrucât a identificat categorii relevante de părți interesate și dispune de canale și mecanisme de implicare pentru mai multe dintre acestea. Conformarea deplina este în curs de consolidare, întrucât nu exista încă un proces formal, unitar și explicit de identificare, clasificare și prioritizare a părților interesate la nivelul cadrului de guvernanta, care să includă în mod consolidat toate categoriile relevante prevăzute



					de Cod. In acest sens, Societatea are in vedere formalizarea acestui proces in documentele relevante de guvernanta.
--	--	--	--	--	---

E: DURABILITATE ȘI PĂRȚILE INTERESATE	E.3. Consiliul trebuie să adopte un Cod de conduită (Cod de etică) cu un domeniu de aplicare adecvat, care să includă principii directoare care să reflecte angajamentul Societății față de etică, integritate și calitatea performanței.	E 3.1	Consiliul trebuie să elaboreze o declarație de scop și o declarație de viziune, precum și să articuleze valorile Societății, astfel încât întreaga organizație să înțeleagă direcția strategică a Societății.	✓	
		E 3.2	Consiliul trebuie să adopte un Cod de Conduită pentru membrii Consiliului, conducerea executivă și angajații Societății, cu dispoziții clare menite să prevină și să sancționeze fraudă și mita. Consiliul nu trebuie să permită nicio derogare de la cerințele de etică pentru niciun membru al Consiliului, al conducerii executive sau angajat.	✓	
		E 3.3	Consiliul trebuie să se asigure că politicile din Codul de Conduită sunt integrate în practicile Societății și încorporate în procesul de integrare în Societate al noilor angajați. Consiliul trebuie să asigure punerea în aplicare și monitorizarea eficientă a respectării Codului de Conduită și să îl revizuiască periodic.	✓	



ANEXA 2

ALTE INFORMAȚII

ANGAJAȚII IMPACT

IMPACT Developer & Contractor avea la sfârșitul anului 2025 un număr de 29 de **angajați**. În plus, **IMPACT Developer & Contractor** are un Consiliu de Administrație format din 5 membri.

Totodată, Spazioo avea un număr de 30 angajați și 1 administrator, iar Impact Finance avea 13 angajați și 1 administrator.

De asemenea, RCTI Company, avea la 31 decembrie 2024 un număr de 137 de angajați și 2 administratori.

În **IMPACT** nu este constituit sindicat. Există 1 reprezentant al angajatorului și 2 reprezentanți ai angajaților.

Raporturile de muncă sunt reglementate prin:

- contractul individual de muncă
- fișa de post
- regulamentul intern al societății
- codul de conduită din cadrul societății
- valorile etice esențiale din cadrul societății

Remunerarea conducătorilor societății în anul 2025 a fost în suma totală de 2.137.767 LEI (2024: 2.317.272 RON). Pentru mai multe detalii a se vedea Raportul de Remunerare publicat pe website-ul companiei.

mii RON		31-Dec-21	31-Dec-22	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-25
Stocuri	A	538,922	617,698	541,335	408,324	317,573
Active curente	B	617,094	634,321	613,908	529,469	387,639
Datorii curente	C	262,033	195,353	131,212	180,302	122,513
Total active	D	1,204,412	1,443,362	1,467,824	1,412,452	1,346,375
Total datorii	E	487,558	553,742	560,729	447,416	300,497
Capitaluri proprii	F	716,854	889,620	907,095	965,036	1,045,878
Total împrumuturi (incl. obligațiuni)	G	337,033	387,765	413,634	317,119	175,821
Împrumuturi, partea pe termen scurt	H	186,912	118,910	66,976	135,961	69,674
Împrumuturi, partea pe termen lung (incl. obligațiuni)	I	150,121	268,855	346,658	181,158	106,147
Numerar și echivalente de numerar	J	42,037	55,108	51,293	71,974	40,402
Datoria netă	K (G-J)	294,996	332,657	362,341	245,145	135,419
Cifra de afaceri	L	137,585	308,254	171,217	308,254	331,077
Profit net	M	78,800	84,767	18,611	60,596	77,206
EBITDA	N	99,907	111,393	56,224	106,585	123,500
Dobânzi plătite	O	6,617	13,631	29,329	30,552	15,011
Indicatori						
Total împrumuturi / EBITDA	G/N	3.37	3.48	7.36	2.98	1.42
Datoria netă / EBITDA	K/N	2.95	2.99	6.44	2.30	1.10
EBITDA / Dobânzi plătite	N/O	15.10	8.17	1.92	3.49	8.23
Rentabilitatea Activelor (ROA)	M/D	6.54%	5.87%	1.27%	4.29%	5.73%
Rentabilitatea Capitalurilor (ROE)	M/F	10.99%	9.53%	2.05%	6.28%	7.38%
Levier Financiar (Împrumuturi vs. Capital propriu)	G/F	47.02%	43.59%	45.60%	32.86%	16.81%
Lichiditatea curentă	B/C	2.3550	3.2471	4.6787	2.9366	3.1641
Lichiditatea imediată	(B-A)/C	0.2983	0.0851	0.5531	0.6719	0.5719

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE
LA DATA ȘI PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025**

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

CONȚINUT:**PAGINA:**

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	8 – 58

	Nota	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	7	90.181	94.175
Imobilizări necorporale		760	1.012
Fond comercial		3.543	3.543
Active aferente dreptului de utilizare		586	1.571
Investiții imobiliare	8	558.649	704.167
Proiecte viitoare	9	305.017	78.515
Total active imobilizate		958.736	882.983
Active circulante			
Stocuri	10	317.573	408.324
Creanțe comerciale și alte creanțe	11	25.434	44.242
Plăți în avans și alte active circulante	11	4.230	4.929
Numerar și echivalente de numerar	12	40.402	71.974
Total active circulante		387.639	529.469
Total active		1.346.375	1.412.452
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	13	598.699	598.699
Prime de capital		45.622	41.379
Alte rezerve		55.671	47.214
Acțiuni proprii	14	(433)	-
Rezultatul reportat		338.300	269.760
Capitaluri proprii atribuibile Societății mamă		1.037.859	957.052
Interese care nu controlează		8.019	7.984
Total capitaluri proprii		1.045.878	965.036
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	15	106.147	181.158
Datorii comerciale și alte datorii	16	6.742	5.834
Datorii privind impozitul amânat	22	65.095	80.122
Total datorii pe termen lung		177.984	267.114

	Nota	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Datorii curente			
Împrumuturi	15	69.674	135.961
Datorii comerciale și alte datorii	16	20.900	24.512
Datorii privind impozitul pe profit	22	25.884	4.377
Datorii aferente contractelor cu clienții		5.929	15.320
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli		126	132
Total datorii curente		122.513	180.302
Total datorii		300.497	447.416
Total capitaluri proprii și datorii		1.346.375	1.412.452

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 27 martie 2026 și semnate în numele acestora de către:

George-Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

	Nota	Perioadă de 12 luni încheiată la	
		31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Venituri	17	331.077	308.254
Costul vânzărilor	17	(247.242)	(223.795)
Profit brut		83.835	84.459
Cheltuieli generale și administrative	19	(42.850)	(32.301)
Cheltuieli de marketing		(4.019)	(2.702)
Alte venituri din exploatare	20	28.163	37.112
Alte cheltuieli de exploatare	20	(10.027)	(11.484)
Câștiguri din reevaluarea investițiilor imobiliare		62.880	27.602
Profit din exploatare		117.982	102.686
Venituri financiare	21	2.412	1.911
Cheltuieli financiare	21	(25.051)	(34.935)
Rezultatul financiar net (pierdere)		(22.639)	(33.024)
Profit înainte de impozitare		95.343	69.662
Cheltuiala / (venitul) cu impozitul pe profit	22	(18.137)	(9.066)
Profit net		77.206	60.596
- Interese care nu controlează		2.460	1.921
- Societatea mamă		74.746	58.675
Rezultatul pe acțiune de baza (EPS)		0,6321	0,0248
Rezultatul pe acțiune diluat		0,6321	0,0248
Alte elemente ale rezultatului global		-	-
Total elemente ale rezultatului global		77.206	60.596
Elemente ale rezultatului global, atribuitele către:			
Interese care nu controlează		2.460	1.921
Societatea mamă		74.746	58.675

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 27 martie 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 A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(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 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 bază 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 27 martie 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 A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(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 2024		598.884	41.462	41.590	(268)	216.709	898.377	8.718	907.095
Alte elemente ale rezultatului global									
Profit net		-	-	-	-	58.675	58.675	1.921	60.596
Total alte elemente ale rezultatului global		-	-	-	-	58.675	58.675	1.921	60.596
Acțiuni proprii		(185)	(83)	-	268	-	-	-	-
Plăți pe baza de acțiuni		-	-	-	-	-	-	-	-
Dividende acordate acționarilor		-	-	-	-	-	-	(2.655)	(2.655)
Constituirea rezervelor legale		-	-	5.624	-	(5.624)	-	-	-
Alte modificări ale capitalului social		-	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2024		598.699	41.379	47.214	-	269.760	957.052	7.984	965.036

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 27 martie 2026 și semnate în numele acestora de către:

George-Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

	Note	Perioada de 12 luni încheiată la	
		31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Profit net		77.206	60.596
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		(21.029)	(151)
Câștigul din reevaluarea investițiilor imobiliare	8	(62.880)	(27.602)
Reversarea pierderii din deprecierea imobilizărilor corporale	7	(1.424)	(2.097)
Amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale	7	4.952	3.875
Deprecierea stocurilor (reluarea pierderii)	20	(4.519)	(1.688)
Deprecierea creanțelor	20	2.065	2.308
Venituri financiare	21	(2.412)	(1.911)
Cheltuieli financiare	21	25.051	34.935
Câștig non-cash din compensări neprimite		-	(17.038)
Cheltuiala/(venitul) cu impozitul pe profit	22	18.138	9.066
Ajustări ale fondului de rulment		85.512	90.755
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	11	24.140	(15.300)
Scăderea plăților în avans	11	699	2.139
Scăderea stocurilor	10	86.298	131.754
(Scădere)/creștere a datoriilor comerciale, a altor datorii și a datoriilor contractuale	16	(12.407)	(24.017)
(Scăderea)/creșterea provizioanelor		-	(156)
Impozitul pe profit plătit	22	(13.218)	(3.666)
Fluxuri nete de trezorerie din activitățile de exploatare		141.689	151.199
Activități de investiții			
Achiziție de imobilizări corporale	7	(1.925)	(1.831)
Încasări din investiții imobiliare	8	-	1.041
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare	8	(7.198)	(1.794)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	8	1.912	2.295
Fluxuri nete de trezorerie din activități de investiții		(7.211)	(289)
Activități financiare			
Încasări din împrumuturi	15	106.036	102.544
Rambursarea principalului împrumuturilor	15	(254.650)	(199.566)
Dividende plătite	13	(2.425)	(2.655)
Dobândă plătită	15	(15.011)	(30.552)
Fluxuri nete de trezorerie din activități de finanțare		(166.050)	(130.229)
Creștere netă / (scădere) a numerarului și a echivalentelor de numerar		(31.572)	20.681
Sold inițial Numerar și echivalente de numerar	12	71.974	51.293
Sold final Numerar și echivalente de numerar	12	40.402	71.974

Situațiile financiare consolidate prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 27 martie 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 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024 este prezentată în Nota 13.

Situațiile financiare consolidate ale Grupului la 31 decembrie 2025 cuprind Societatea și filialele sale (denumite împreună cu Societatea “Grupul”) după cum urmează:

	Tara de înregistrare	Natura activității	% controlat de Grup la 31 decembrie 2025	% controlat de Grup la 31 decembrie 2024
Clearline Development and Management SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Spatzioo Management SRL	România	Administrare imobile	100%	100%
Bergamot Development Phase II SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Bergamot Development SRL	România	Dezvoltare imobiliară	100%	100%
Impact Finance & Sales SRL	România	Intermedieri 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%	-

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 2025, 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.

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.

IMPACT a publicat pentru al patrulea an consecutiv, în 2025, un raport de sustenabilitate, care rezumă eforturile Grupului în ceea ce privește riscurile legate de schimbările climatice. Raportul de sustenabilitate nu face parte din aceste situații financiare sau din raportul anual și nu este auditat. Raportul de sustenabilitate a fost elaborat în baza Standardelor GRI (Global Reporting Initiative), cel mai cunoscut cadru internațional de raportare a durabilității (GRI Referenced). Totodată, raportul a fost publicat pentru a îndeplini cerințele legale naționale prevăzute în Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1.938/2016 și Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 3.456/2018 privind raportarea nefinanciară. Acest raport nu face parte din situațiile financiare sau din raportului anual.

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

(a) Bazele consolidării

Situațiile financiare consolidate includ situațiile financiare ale societății și ale entităților controlate de Societate (filialele acesteia) la data raportării (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 si

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

intereselor care nu controlează, chiar dacă prin aceasta determina un sold negativ intereselor care nu controlează.

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

(b) Principiul continuității activității

Situațiile financiare consolidate au fost întocmite 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. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

Politicile contabile utilizate de Grup sunt în conformitate cu Standardele Contabile IFRS adoptate de UE.

Politicile contabile prezentate mai jos au fost aplicate de către toate entitățile Grupului, în mod consecvent, pentru toate perioadele prezentate în aceste situații financiare consolidate.

Mai jos este prezentat un sumar al politici contabile semnificative:

(a) Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar includ solduri de numerar, depozite și investiții pe termen scurt, foarte lichide, cu scadențe inițiale mai mici de trei luni sau mai puțin, care sunt ușor convertibile în sume cunoscute de numerar și care sunt supuse unui risc nesemnificativ de modificare a valorii.

(b) Creanțe comerciale

Creanțele comerciale sunt sume datorate de clienți pentru veniturile din chirii și comisioanele de servicii de la chiriași, precum și servicii de construcții obținute în cursul normal al activității. Dacă încasarea este așteptată în cel mult un an, acestea sunt clasificate la active circulante. Dacă nu, ele sunt prezentate la active imobilizate. Creanțele comerciale sunt recunoscute inițial la valoarea justă, în general la valoarea contraprestației care este necondiționată. Grupul deține creanțele comerciale cu obiectivul de a încasa fluxurile de numerar contractuale și, prin urmare, le evaluează ulterior la cost amortizat folosind metoda dobânzii efective. De asemenea, creanțele comerciale fac obiectul cerințelor de depreciere ale IFRS 9. Grupul aplică abordarea simplificată IFRS 9 pentru evaluarea pierderilor din credit așteptate.

Creanțele comerciale sunt derecunoscute atunci când nu există o așteptare rezonabilă de recuperare. Indiciile că nu există o așteptare rezonabilă de recuperare includ, printre altele, eșecul unui debitor de a se încheia un plan de rambursare cu Grupul.

(c) Stocuri

Stocurile sunt active deținute în scopul vânzării în cursul normal al activității sau care sunt în proces de producție pentru o astfel de vânzare sau sunt sub formă de materiale sau consumabile care urmează să fie consumate în procesul de producție sau în prestarea de servicii.

Baza de evaluare a stocurilor este valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă.

Costul este definit ca suma tuturor costurilor de cumpărare, a costurilor de conversie și a altor costuri suportate pentru aducerea stocurilor în locația și starea lor actuală. Costul include materialele directe și, acolo unde este cazul, manopera directă și costurile indirecte de producție suportate pentru aducerea stocurilor în locația și starea lor actuală. Valoarea realizabilă netă reprezintă prețul estimat de vânzare minus toate costurile estimate de finalizare și costurile care urmează a fi suportate pentru marketing, vânzare și distribuție. Prețul estimat de vânzare este determinat în baza rapoartelor de evaluare furnizate de Colliers, pentru fiecare unitate individuală înregistrată în stocuri.

Deoarece procesul de producție este mai lung de un an, costurile îndatorării suportate în timpul procesului de producție sunt, de asemenea, capitalizate în costul stocurilor (IAS 23).

Valoarea stocurilor recunoscute în cheltuieli în cursul perioadei, denumite costul vânzărilor, constă în acele costuri incluse anterior în evaluarea stocului care a fost vândut, precum și cheltuielile generale de producție nealocate (ex. comisioanele agenților de vânzări).

Costul lucrărilor de infrastructură incluse în proiectele imobiliare este raportat în stocuri și este alocat costului fiecărui apartament din proiectul aferent. Costul este transferat în costul vânzărilor pe măsură ce apartamentele sunt vândute.

Costul stocurilor este evaluat folosind următoarele tehnici:

- | | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| ✓ Proprietăți rezidențiale | Identificare specifică |
| ✓ Terenuri | Identificare specifică |
| ✓ Altele | Primul intrat-primul ieșit (FIFO) |

Societatea operează într-o industrie în care produsele finite sunt produse într-o perioadă de timp prelungită și, prin urmare, conducerea a evaluat ciclul normal de producție pentru dezvoltarea proiectelor rezidențiale la 4 ani. Ca atare, toate stocurile sale care urmează să fie transformate în venituri în mai puțin 4 ani de la data raportării, sunt considerate stocuri pe termen scurt, în timp ce restul este clasificat ca *proiect viitor* în imobilizări. Pentru mai multe detalii despre *Proiecte viitoare*, consultați Nota 8.

(d) Imobilizări corporale

Imobilizările nefinanciare au în principal caracter operațional (adică sunt utilizate în mod activ în afacere, mai degrabă decât deținute ca investiții pasive) și pot fi clasificate în două tipuri de bază: corporale și necorporale. Imobilizările corporale sunt tangibile.

Un element de imobilizări corporale este recunoscut numai dacă sunt îndeplinite două condiții:

- Este probabila generarea de beneficii economice viitoare asociate elementului către entitate.
- Costul elementului de imobilizări poate fi determinat în mod fiabil.

Imobilizările corporale sunt prezentate în situația poziției financiare la cost minus orice amortizare acumulată și orice pierderi din depreciere acumulate.

Costul unui element de imobilizări corporale include:

- Prețul de achiziție, inclusiv costuri legale și de brokeraj, taxele de import și taxe de achiziție nerambursabile.
- Orice costuri direct atribuibile suportate pentru aducerea activului în locația și starea de funcționare preconizată de conducere, inclusiv pregătirea amplasamentului, livrarea și manipularea, instalarea, configurarea și testarea.
- Costurile estimate de dezmembrare și mutarea elementului și refacere a amplasamentului.

Costurile imobilizărilor corporale sunt alocate prin amortizare perioadelor în care este utilizat activul. Metoda de amortizare utilizată este amortizarea liniară fără valoare reziduală.

Terenurile nu se amortizează.

Amortizarea este înregistrată în situația profitului sau pierderii.

Duratele de viață utilă estimate ale imobilizărilor corporale pentru perioadele curente și perioadele comparative sunt după cum urmează:

- Clădiri: 40 ani
- Instalații si echipamente: 3-12 ani
- Mobilier si instalații: 5-10 ani

Duratele de viață utilă estimate, valorile reziduale și metoda de amortizare sunt revizuite la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

Un element de imobilizări corporale este scos din evidență în cazul vânzării sau atunci când nu mai sunt așteptate beneficii economice viitoare din utilizarea sau cedarea acestuia. În astfel de cazuri, activul este derecunoscut din situația poziției financiare. Diferența dintre valoarea contabilă netă și orice sume încasate va fi recunoscută în situația profitului sau pierderii.

(e) Costurile îndatorării

Costurile îndatorării sunt reprezentate de dobânzi și alte costuri suportate de Grup în legătură cu împrumuturile. Costurile îndatorării includ cheltuielile cu dobânzile calculate utilizând metoda dobânzii efective, dobânzile aferente datoriilor de leasing sau diferențele de curs valutar aferente împrumuturilor în valută.

Costurile îndatorării direct atribuibile achiziției, construcției sau producției activelor eligibile sunt capitalizate

ca parte a costului activului.

Un activ eligibil este un activ care necesită o perioadă de timp semnificativa pentru a fi adus în starea de utilizare sau vânzare (stocuri, construcții).

Costurile îndatorării pentru împrumuturile generale se adaugă la costul activelor eligibile (în conformitate cu IAS 23). Rata aplicabilă pentru capitalizare este rata medie ponderată a dobânzii la împrumuturile obținute de Grup.

Capitalizarea costurilor îndatorării încetează atunci când aproape activitățile de construcție a activului sunt, în mod substanțial, finalizate.

Veniturile din investiții obținute din plasarea temporară a sumelor provenite din împrumuturi specifice, în așteptarea utilizării acestora pentru construcția activelor eligibile, sunt deduse din costurile îndatorării eligibile pentru capitalizare.

Toate celelalte costuri ale îndatorării sunt recunoscute în profit sau pierdere în perioada în care sunt suportate.

(f) Investiții 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 imobilizate 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 construcția 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 au fost făcuți pași semnificativi pentru identificarea companiilor de construcții și finanțarea proiectului.

După recunoașterea inițială, investiția imobiliară este evaluată pe baza modelului valorii juste, modificările valorii juste fiind recunoscute în profit sau pierdere.

Atunci când utilizarea unei proprietăți este modificată, astfel încât aceasta este reclasificată în imobilizări corporale sau stocuri, valoarea sa justă de la data reclasificării devine costul proprietății în scopuri contabile ulterioare.

O investiție imobiliară este derecunoscută la cedare sau atunci când investiția imobiliară este permanent retrasă din utilizare și nu sunt așteptate beneficii economice viitoare din cedare. Orice câștig sau pierdere care rezultă din derecunoașterea proprietății (calculat(ă) ca diferență între veniturile nete din cedare și valoarea contabilă a activului) este inclus(ă) în profit sau pierdere în perioada în care proprietatea este derecunoscută.

Deși conducerea Grupului evaluează în mod regulat cea mai bună utilizare a terenurilor recunoscute în investiții imobiliare, transferul de la investiții imobiliare la stocuri se face numai atunci când există o schimbare efectivă a utilizării, mai degrabă decât o modificare a intențiilor entității.

Grupul transferă terenurile clasificate la investiții imobiliare în stocuri în momentul în care există suficiente dovezi că incertitudinile care împiedicau anterior dezvoltarea au fost rezolvate sau au fost reduse în mod semnificativ. Astfel de dovezi includ în general (dar nu se limitează la):

- Obținerea autorizațiilor de construire sau a autorizațiilor de reglementare valabile.

- Finalizarea și aprobarea planurilor detaliate de dezvoltare și a specificațiilor de proiect de către conducere.
- Angajamentul conducerii de a începe proiectul, susținut de decizii oficiale.
- Inițierea în mod semnificativ a activităților care demonstrează intenția de vânzare (de exemplu, identificarea companiilor de construcții, încheierea de contracte, obținerea de acorduri de finanțare specifice proiectului).

(g) Deprecierea activelor nefinanciare

O deprecie există atunci când valoarea recuperabilă (cea mai mare valoare dintre valoarea justă minus costurile de vânzare și valoarea de utilizare) este mai mică decât valoarea contabilă. Evaluarea trebuie făcută la nivel de active specifice sau pentru cel mai mic grup de active pentru care entitatea are fluxuri de numerar identificabile (unitatea generatoare de numerar).

Grupul evaluează la sfârșitul fiecărei perioade de raportare dacă există vreun indiciu că un activ nefinanciar (altele decât stocurile și creanțele privind impozitul amânat) ar putea fi depreciat. Valoarea contabilă a activului este comparată cu valoarea recuperabilă. Dacă valoarea recuperabilă este mai mică decât valoarea contabilă, o pierdere din deprecie este recunoscută pentru diferență în profit sau pierdere.

(h) Combinări de întreprinderi și fond comercial

Combinările de întreprinderi sunt contabilizate folosind metoda achiziției. Costul unei achiziții este evaluat ca suma totală a contraprestației transferate, care este evaluată la valoarea justă la data achiziției, și valoarea oricăror interese care nu controlează în entitatea dobândită. Pentru fiecare combinație de întreprinderi, Grupul alege dacă evaluează interesele care nu controlează în entitatea achiziționată la valoarea justă sau la cota proporțională din activele nete identificabile ale entității dobândite. Costurile aferente achiziției sunt înregistrate în cheltuieli pe măsură ce sunt suportate și sunt incluse în cheltuielile administrative.

Grupul stabilește că a achiziționat o întreprindere atunci când ansamblul integrat de activități și active achiziționate include o intrări și un proces care, împreună, contribuie în mod semnificativ la capacitatea de a produce rezultate. Procesul dobândit este considerat semnificativ dacă este critic pentru capacitatea de a continua să producă rezultate, iar intrările dobândite includ o forță de muncă organizată cu abilitățile, cunoștințele sau experiența necesare pentru a efectua acel proces sau contribuie semnificativ la capacitatea de a continua să producă rezultate și este considerat unic sau limitat sau nu poate fi înlocuit fără costuri, eforturi sau întârzieri semnificative ale capacității de a continua să producă rezultate.

Fondul comercial este inițial evaluat la cost (fiind excesul calculat dintre suma totală a contraprestației transferate și suma recunoscută a intereselor care nu controlează și orice interes anterior deținut asupra activelor nete identificabile dobândite și a datorilor asumate). Dacă valoarea justă a activelor nete dobândite este mai mare decât contravaloarea totală a contraprestației transferate, Grupul reevaluează dacă a identificat corect toate activele dobândite și toate datorile asumate și revizuește procedurile utilizate pentru a evalua sumele care trebuie recunoscute la data achiziției. Dacă reevaluarea conduce tot la un exces al valorii juste a activelor nete dobândite față de contraprestația totală transferată, atunci câștigul este recunoscut în profit sau pierdere.

După recunoașterea inițială, fondul comercial este evaluat la cost minus orice pierderi din deprecie acumulate. În scopul testării deprecierei, fondul comercial achiziționat într-o combinație de întreprinderi este, alocat, începând cu data achiziției, fiecărei unități generatoare de numerar a Grupului care se preconizează ca va beneficia de combinație, indiferent dacă alte active sau datorii ale entității dobândite sunt alocate acelor unități.

În cazul în care fondul comercial a fost alocat unei unități generatoare de numerar (CGU) și o parte din activitatea acelei unități este cedată, fondul comercial asociat cu activitatea cedată este inclus în valoarea

contabilă a unității generatoare de numerar atunci când se determină câștigul sau pierderea din cedare. Fondul comercial cedat în aceste circumstanțe este evaluat pe baza valorilor relative ale activității cedate și a părții din unitatea generatoare de numerar reținută.

(i) Capitaluri proprii

Acțiuni proprii

Atunci când acțiunile recunoscute în capitaluri proprii sunt răscumpărate, valoarea contraprestației plătite, care include costurile direct atribuibile, nete de orice efecte fiscale, este recunoscută ca o deducere din capitalurile proprii. Acțiunile răscumpărate sunt clasificate ca acțiuni proprii și sunt prezentate în rezervele privind acțiunile proprii. Acțiunile proprii sunt supuse restricțiilor conform Legii societăților comerciale din România.

Dividende

Dividendele reprezintă distribuția pro-rata a profiturilor către proprietarii entității. Data aprobării este data la care acționarii votează acceptarea dividendelor declarate. Această dată implică apariția unei obligații legale din partea entității.

Grupul nu declară dividende care depășesc valoarea rezultatului reportat.

(j) Datorii curente, provizioane, datorii contingente și evenimente ulterioare perioadei de raportare

Datoriile curente sunt cele care sunt în termen de 12 luni de la data raportării. Datoriile curente includ porțiunea curentă a datoriei pe termen lung și descoperirile de cont, dividendele declarate, alte obligații care sunt datorate la cerere, creditul comercial, cheltuielile acumulate, veniturile amânate în avans, avansurile de la clienți. Nu este permisă compensarea activelor circulate cu datoriile curente aferente.

Datoriile, în condiții normale, nu sunt purtătoare de dobândă și sunt evaluate la valoarea lor nominală.

Valoarea contabilă a datoriilor comerciale și a altor datorii exprimate în valută este determinată în acea valută și convertită la cursul spot valabil la sfârșitul fiecărei perioade de raportare.

Grupul derecunoaște datoriile financiare atunci și numai atunci când obligațiile Grupului sunt onorate, anulate sau au expirat. Diferența dintre valoarea contabilă a datoriei financiare derecunoscute și contraprestația plătită și de plătit este recunoscută în profit sau pierdere.

Acele datorii pentru care suma sau momentul cheltuielilor aferente sunt incerte sunt considerate provizioane. Un provizion este recunoscut numai dacă: entitatea are o obligație curentă apărută ca urmare a unui eveniment anterior; este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru decontarea obligației și se poate face o estimare credibilă a valorii obligației.

Modificările în provizioane sunt recunoscute la sfârșitul fiecărei perioade de raportare; provizioanele sunt ajustate pentru a reflecta cea mai bună estimare la data curentă. Modificarea estimării este recunoscută în profit sau pierdere.

Datoriile contingente nu sunt recunoscute în situația poziției financiare. Ele sunt prezentate doar în note.

Evenimentele care au loc după data de raportare, care oferă informații suplimentare despre condițiile care existau la data raportării (evenimente care conduc la ajustarea situațiilor financiare) sunt reflectate în situațiile financiare consolidate. Evenimentele care au avut loc după data de raportare care oferă informații despre evenimentele care au avut loc după data de raportare (evenimente care nu conduc la ajustarea situațiilor

financiare), atunci când sunt semnificative, sunt prezentate în notele la situațiile financiare consolidate. Atunci când ipoteza continuității activității nu mai este adecvat la sau după data de raportare, situațiile financiare nu sunt întocmite pe baza principiului continuității activității.

(k) Venituri din contractele cu clienții

Veniturile sunt recunoscute atunci când obligația contractuală este îndeplinită prin transferul unui bun sau serviciu promis unui client. Veniturile sunt recunoscute atunci când clientul dobândește controlul asupra bunurilor sau serviciilor prestate, la valoarea care reflectă prețul la care Grupul se așteaptă să fie îndreptățit să îl primească în schimbul acelor bunuri sau servicii. Veniturile sunt recunoscute la valoarea justă a serviciilor prestate sau a bunurilor livrate, fără TVA, accize sau alte taxe aferente vânzării.

Venitul reprezintă valoarea justă a contraprestației primite sau de primit, net de TVA, după eliminarea vânzărilor în cadrul Grupului. Veniturile și profitul sunt recunoscute după cum urmează:

(i) Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale

Veniturile din vânzarea proprietăților rezidențiale în cursul normal al activității sunt evaluate la valoarea justă a sumei încasate sau care urmează să fie încasată la finalizarea legală. Veniturile sunt recunoscute atunci când controlul activului fost transferat către client, acest lucru se întâmplă în general atunci când dreptul de proprietate asupra proprietății este transferat către client la finalizarea legală și posibilă returnare a bunurilor poate fi estimată în mod fiabil. Acesta este momentul în care toate obligațiile contractuale de performanță sunt îndeplinite în conformitate cu prevederile IFRS 15 și nu mai există o implicare a conducerii în legătură cu bunurile, iar valoarea veniturilor poate fi determinată în mod fiabil. Dacă este probabil ca anumite reduceri să fie acordate, iar valoarea lor poate fi determinată în mod credibil, atunci acestea sunt recunoscute ca o reducere a veniturilor la recunoașterea veniturilor din vânzare. Nu se consideră fi ca exista o componentă semnificativă de finanțare în contractele cu clienții deoarece perioada dintre recunoașterea veniturilor și încasare este aproape întotdeauna mai mică de un an, compania Societatea are și contracte cu plata în rate pe o perioadă mai mare de un an, dar acestea nu sunt semnificative.

Plata se face în tranșe, respectiv 2.000 EUR (fără TVA) la semnarea rezervării inițiale a unității rezidențiale, 15% din prețul total al contractului la semnarea antecontractului de vânzare și suma rămasă la semnarea contractului de vânzare-cumpărare, când controlul trece la este transmis clientului. În plus, conform clauzelor contractuale standard, clientul nu are dreptul să renunțe la contract, sau la o rambursare corespunzătoare a avansului plătit. În cazuri specifice și izolate, Societatea poate fi de acord să rezilieze antecontractul de vânzare și să ramburseze avansul către client. În plus, odată cu semnarea contractului final de vânzare-cumpărare nu există nicio opțiune de rambursare; totuși, clientul are dreptul la 2 ani de garanție pentru calitatea unității rezidențiale livrate. Garanțiile sunt back-to-back, adică acestea sunt furnizate de către vânzător (Impact SA, Bergamot Developments I sau Bergamot Developments II) clientului, dar vânzătorul transmite responsabilitatea antreprenorului general (RCTI Company SRL), care, la rândul său, se adresează subcontractorului responsabil cu lucrările și reparația corespunzătoare.

(ii) Venituri din sistemul de apă și canalizare

Grupul deține în cadrul proiectului Greenfield Băneasa sistemul de apă și canalizare. Veniturile din alimentarea cu apă sunt recunoscute în momentul în care sunt realizate, împreună cu cheltuielile cu apa facturate de furnizori. Grupul refacturează utilitățile cu o marjă, include costurile administrative de întreținere a apei uzate plus un profit. Prețul facturat de Grup este aprobat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energetic (ANRE).

(iii) Venituri din servicii de construcții

Pentru serviciile de construcții, veniturile sunt recunoscute în timp, pe măsură ce serviciile sunt prestate. Stadiul de finalizare pentru determinarea sumei venitului de recunoscut este evaluat pe baza unor situații a lucrărilor efectuate și aprobate de client. Dacă serviciile în cadrul unui singur acord sunt prestate în perioade

de raportare diferite, atunci contraprestația este alocată pe baza prețurilor de vânzare individuale relative. Prețul de vânzare individual este determinat pe baza prețurilor de listă la care Grupul vinde serviciile în tranzacții separate.

(I) Leasing

Grupul analizează la începutul contractului măsura în care un contract este sau conține un contract leasing, respectiv măsura în care contractul conferă dreptul de a utiliza un activ identificabil pentru o perioadă de timp în schimbul contraprestației.

Grupul în calitate de locatar

Grupul aplică o singură abordare de recunoaștere și evaluare pentru toate contractele de leasing, cu excepția contractelor de leasing pe termen scurt și a activelor cu valoare mică. Grupul recunoaște datoriile de leasing pentru plățile de leasing și dreptul de utilizare a activelor, reprezentând drepturile de utilizare a activului suport. i) Drepturi de utilizare a activelor: Grupul recunoaște drepturile de utilizare a activelor la data începerii unui contract de leasing (adică data la care activul suport este disponibil pentru utilizare). Drepturile de utilizare a activelor sunt evaluate la cost, excluzând amortizarea acumulată și pierderile din depreciere, și ajustate pentru orice reevaluare a datoriilor de leasing. Costul aferent drepturilor de utilizare a activelor include valoarea datoriei de leasing recunoscute la costurile inițiale directe și plățile de leasing efectuate la sau înainte de data începerii, excluzând orice beneficii de leasing primite. Drepturile de utilizare a activelor sunt amortizate liniar pe perioada cea mai scurtă dintre termenul de leasing și durata de viață utilă estimată a activelor.

Dacă proprietatea asupra unui activ suport este transferată Grupului la sfârșitul termenului de leasing sau costul reflectă exercitarea unei opțiuni de cumpărare, amortizarea este calculată utilizând durata de viață utilă estimată a activului. Durata contractului de leasing a fost considerată perioada irevocabilă a contractului, avându-se în vedere și opțiunea de prelungire.

La data începerii contractului de leasing, Grupul recunoaște datoriile de leasing, evaluate la valoarea curentă a plăților de leasing care urmează să fie efectuate pe toată durata contractului de leasing. Plățile de leasing includ plăți fixe (inclusiv plățile fixe în substanță), excluzând orice beneficii de leasing de primit, plăți variabile de leasing care depind de un indice sau rată și sumele care se preconizează a fi plătite în baza garanției valorii reziduale. Plățile de leasing includ, de asemenea, prețul de exercitare al unei opțiuni de cumpărare care este în mod rezonabil sigur că va fi exercitată de către Grup și plățile de penalități pentru încetarea contractului de leasing, dacă termenul contractului reflectă opțiunea Grupului de a rezilia contractul de leasing. Plățile variabile de leasing care nu depind de un indice sau de o rată sunt recunoscute ca o cheltuială în perioada în care apar evenimentul sau condițiile care determină plățile.

Pentru a calcula valoarea curentă a plăților de leasing, Grupul folosește rata de credit incrementală la data începerii contractului de leasing, deoarece rata dobânzii implicite a contractului de leasing nu este ușor de determinat.

După data începerii contractului, valoarea datoriei de leasing este majorată pentru a reflecta creșterea dobânzii și este redusă pentru plățile de leasing efectuate. În plus, valoarea contabilă a contractului de leasing este reevaluată dacă există o schimbare, respectiv o modificare a termenului de leasing, o modificare a plăților de leasing (modificare a plăților viitoare care rezultă dintr-o modificare a unui indice sau a unei rate utilizate pentru a determina acele plăți de leasing) sau o modificare a evaluării cu privire la opțiunea de cumpărare a activului suport. Datoriile de leasing sunt incluse în Nota 15 – Împrumuturi.

Grupul în calitate de locator

Contractele de leasing în care Grupul nu transferă în mod substanțial toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra unui activ sunt clasificate drept leasing operațional. Veniturile rezultate din chirii sunt contabilizate liniar pe durata contractului de leasing și sunt incluse în venituri în situația profitului sau pierderii, datorită naturii lor operaționale.

(m) Tranzacții în valută

Moneda funcțională utilizată de entitățile Grupului este RON (lei românesc).

Tranzacțiile în valută sunt convertite în moneda funcțională ale entităților Grupului la cursurile de schimb de la datele tranzacțiilor. Activele și datoriile monetare exprimate în valută sunt convertite în moneda funcțională la cursul de schimb de la data raportării. Câștigurile și pierderile din diferențele de curs valutar aferente elementelor monetare sunt calculate ca diferență între costul amortizat în moneda funcțională la începutul anului, ajustat cu dobânda efectivă, plățile și încasările din cursul anului, pe de o parte și costul amortizat în valută străină convertit la cursul de schimb în vigoare la sfârșitul anului.

Activele și datoriile nemonetare care sunt evaluate la valoarea justă într-o valută sunt convertite în moneda funcțională la cursul de schimb de la data la care a fost determinată valoarea justă.

Elementele nemonetare evaluate pe baza costului istoric în valută sunt convertite la cursul de schimb de la data tranzacției.

Diferențele de curs valutar rezultate din conversie sunt recunoscute în Situația Consolidată a Profitului sau Pierderii și Alte Rezultate Globale și prezentate în cheltuieli/venituri financiare.

(n) Instrumente financiare

Activele financiare cu fluxuri de numerar reprezintă doar plățile de principal și dobândă al căror model de afaceri este să fie deținut cu scopul de a colecta fluxurile de numerar contractuale și sunt evaluate la cost amortizat.

Un activ financiar sau o datorie financiară este recunoscută în situația poziției financiare atunci când Grupul devine parte la prevederea contractuală a instrumentului.

Pentru instrumentele financiare care sunt evaluate la cost amortizat, costurile tranzacției sunt incluse ulterior în calculul costului amortizat folosind metoda dobânzii efective și amortizate prin profit sau pierdere pe durata de viață a instrumentului.

Datoriile financiare sunt clasificate ca fiind evaluate ulterior la cost amortizat (datorii comerciale, datorii cu împrumuturi cu rate standard ale dobânzii, împrumuturi bancare).

(o) Impozitare

Cheltuiala cu impozitul pe profit cuprinde impozitul curent și impozitul amânat.

Impozit curent

Impozitul pe profit de plătit în prezent se bazează pe profitul impozabil pentru anul curent. Profitul impozabil diferă de profitul înainte de impozitare, așa cum este raportat în contul de profit și pierdere, deoarece exclude elementele de venit sau cheltuieli care sunt impozabile sau deductibile în alți ani și, în plus, exclude elementele care nu sunt niciodată impozabile sau deductibile.

Datoria Grupului pentru impozitul pe profit curent este calculată utilizând ratele de impozitare care au fost

adoptate sau în mare măsură adoptate până la data bilanțului.

La determinarea valorii impozitului curent și amânat, Grupul ia în considerare impactul pozițiilor fiscale incerte și dacă pot fi datorate impozite suplimentare, penalități și dobânzi de întârziere. Grupul consideră că provizioanele înregistrate pentru obligații fiscale sunt adecvate pentru toți anii fiscali deschiși, pe baza evaluării unui număr de factori, inclusiv a interpretărilor legislației fiscale și a experienței anterioare. Această evaluare se bazează pe estimări și ipoteze și poate implica o serie de judecăți profesionale privind evenimente viitoare. Pot deveni disponibile informații noi care să determine Grupul să își schimbe judecata cu privire la adecvarea obligațiilor fiscale existente; astfel de modificări ale obligațiilor fiscale vor afecta cheltuiala cu impozitul în perioada în care se face o astfel de determinare.

Impozit amânat

Impozitul amânat este recunoscut în legătură cu diferențele temporare dintre valorile contabile ale activelor și datoriilor în scopul raportării financiare și baza fiscală a acestora.

Impozitul amânat nu este recunoscut pentru:

- a) Diferențele temporare privind recunoașterea inițială a activelor și datoriilor într-o tranzacție care:
 - nu reprezintă o combinație de întreprinderi; și
 - la momentul tranzacției nu afectează nici profitul sau pierderea contabilă, nici profitul sau pierderea fiscală;
- b) Diferențele temporare asociate investițiilor în filiale, entități asociate și intereselor de participare, în măsura în care Grupul este capabil să controleze momentul reluării diferențelor temporare și este probabil ca acestea să nu fie reluate în viitorul previzibil; și
- c) Diferențe temporare impozabile care rezultă din recunoașterea inițială a fondului comercial.

Creanțele privind impozitul amânat sunt recunoscute pentru pierderi fiscale neutilizate, credite fiscale neutilizate și diferențe temporare deductibile în limita probabilității ca va exista profit impozabil viitoare față de care acestea pot fi utilizate. Profiturile impozabile viitoare sunt determinate pe baza reluării diferențelor temporare impozabile relevante. Dacă suma diferențelor temporare impozabile este insuficientă pentru a recunoaște integral o creanță privind impozitul amânat, atunci sunt luate în considerare profiturile impozabile viitoare, ajustate cu reluarea diferențelor temporare existente. Creanțele privind impozitul amânat sunt revizuite la fiecare dată de raportare și sunt reduse în măsura în care nu mai este probabil ca beneficiul fiscal aferent să fie realizat; astfel de reduceri sunt inversate atunci când probabilitatea unor profituri impozabile viitoare se îmbunătățește. Evaluarea impozitului amânat reflectă consecințele fiscale care ar rezulta din modul în care Grupul se așteaptă, la data de raportare, să recupereze sau să deconteze valoarea contabilă a activelor și datoriilor sale. În acest scop, valoarea netă contabilă a investiției imobiliare evaluată la valoarea justă se presupune a fi recuperată prin vânzare, iar Grupul nu a respins această prezumție.

Creanțele și datoriile privind impozitul amânat sunt compensate numai dacă sunt îndeplinite anumite criterii.

(p) Raportare pe segmente

Grupul generează venituri în principal din vânzarea proprietăților rezidențiale. În plus, pentru a-și susține activitatea de bază, Grupul s-a extins activitatea la servicii de construcții, închiriere și management al proprietăților.

Grupul are două segmente raportabile, după cum sunt descrise mai jos, care reprezintă 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 și venituri, venituri din gestionarea facilităților, servicii de wellness și fitness și utilități.

Informațiile cu privire la rezultatele fiecărui segment raportabil sunt prezentate în Nota 17. Performanța este măsurată pe baza profitului segmentului înainte de impozitul pe profit, așa cum este inclus în rapoartele interne de management care sunt revizuite de Directorul General și Directorul Financiar 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.

q) Plăți pe bază de acțiuni

Valoarea justă la data acordării a acordurilor de plată pe bază de acțiuni decontate prin acțiuni acordate angajaților este, în general, recunoscută ca o cheltuială, cu o creștere corespunzătoare a capitalurilor proprii, pe perioada de atribuire a premiilor. Suma recunoscută ca cheltuială este ajustată pentru a reflecta numărul de premii pentru care se așteaptă să fie îndeplinite condițiile de performanță aferente serviciului și non-piață, astfel încât suma recunoscută în cele din urmă se bazează pe numărul de premii care îndeplinesc condițiile de performanță aferente serviciului și non-piață la data de maturizare.

Valoarea justă corespunzătoare a sumei plătită angajaților cu privire la SAR, care sunt decontate în numerar, este recunoscută ca o cheltuială cu creșterea corespunzătoare a datoriilor pe perioada în care angajații devin necondiționat dreptul la plată. Datoria este reevaluată la fiecare dată de raportare și la data decontării pe baza valorii juste a SAR-urilor. Orice modificări ale datoriilor sunt recunoscute în profit sau pierdere.

r) Părți afiliate

Părțile sunt considerate afiliate atunci când una dintre părți, fie prin proprietate, drepturi contractuale, relație de familie sau altfel, are capacitatea de a controla sau influența în mod semnificativ cealaltă parte, direct sau indirect. Părțile afiliate includ persoane fizice care sunt proprietari principali, personalul cheie de conducere al filialelor Grupului și membrii Consiliului de Administrație și membrii familiilor acestora, precum și orice companie care este parte afiliată entităților Grupului.

5. 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 ofertat” considerat ca bază pentru a forma un preț orientativ
- valoarea ajustărilor care trebuie aplicate în raport cu prețul ofertat pentru a reflecta prețurile tranzacțiilor și diferențele în ceea ce privește amplasarea și starea inclusiv stadiul disputelor legale descrise în Nota 20 Contingențe.

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

Investiții imobiliare în terenuri

Mai jos este prezentat impactul asupra evaluării incluse în bilanț la 31 decembrie 2025, precum și la 31 decembrie 2024 cât și câștigurile/pierderile pe investiții imobiliare înregistrate în contul de profit sau pierdere, ca urmare a unei (scăderi)/creșteri cu 5% a prețului pe mp. Tabelul de mai jos include prețurile cheie utilizate la determinarea rezultatelor analizei de sensibilitate:

2025

Teren	Lei/mp	+5% Lei/mp	-5% Lei/mp	+5% Valoare totală	-5% Valoare totală	Efectul creșterii	Efectul scăderii
Teren Greenfield Băneasa (București)	1.504	1.579	1.429	306.660	277.454	14.603	14.603
Teren Blvd. Ghencea – Timișoara (București)	765	803	727	207.896	188.096	9.900	9.900
Altele (Neptun, Oradea)	188	198	179	12.267	11.099	584	584

2024

Teren	Lei/mp	+5% Lei/mp	-5% Lei/mp	+5% Valoare totală	-5% Valoare totală	Efectul creșterii	Efectul scăderii
Teren Greenfield Băneasa (București)	1.377	1.446	1.308	279.521	254.900	13.311	13.311
Teren Barbu Văcărescu (București)	7.536	7.913	7.160	201.187	182.027	9.580	9.580
Teren Blvd. Ghencea – Timișoara (București)	697	732	662	189.464	171.420	9.022	9.022
Altele (Neptun, Oradea)	180	189	171	11.750	10.631	560	560
Proprietăți							

Mai jos este prezentată o analiză de sensibilitate a unei modificări de +/-0,5% a randamentului și a chiriei de 1 EUR/mp:

2025:

	Randament	-0,50%	0,00%	0,50%
	Chirie/mp	7,00%	7,50%	8,00%
(5,00%)	23,09	11.324	10.569	9.909
0,00%	24,3	11.636	10.855	10.171
5,00%	25,52	11,948	11.140	10.434

2024:

	Randament	(0,50%)	0,00%	0,50%
	Chirie/mp	7,00%	7,50%	8,00%
(5,00%)	24,2	11.151	10.405	9.753
0,00%	25,47	11.443	10.672	9.999
5,00%	26,75	11.735	10.940	10.245

(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 decembrie 2025 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 decembrie 2025 (la fel la 31 decembrie 2024) și au continuat să fie înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.
- Aria Verdi - 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 s-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.
- 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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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 fluctuat 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.

6. ADOPTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

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

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

Decontarea datoriilor prin sisteme de plăți electronice.

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

- 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 „alte” 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.

7. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	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 deprecieri 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.

	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 2024	88.407	4.934	3.121	3.296	99.758
Achiziții	-	945	506	-	1.451
Transferuri	1.270	9.225	-	(388)	10.107
Ieșiri	(2.088)	(207)	-	-	(2.295)
Sold la 31 decembrie 2024	87.589	14.897	3.627	2.908	109.021
Amortizare cumulată și pierderi din deprecieri cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2024	8.528	3.781	1.328	-	13.637
Cheltuiala cu amortizarea	1.358	1.282	438	-	3.078
Transferuri	723	(495)	-	-	228
Amortizarea acumulată a ieșirilor	(1.987)	(110)	-	-	(2.097)
Sold la 31 decembrie 2024	8.622	4.458	1.766	-	14.846
Valoarea contabilă netă					
La 1 ianuarie 2024	79.879	1.153	1.793	3.296	86.121
La 31 decembrie 2024	78.967	10.439	1.861	2.908	94.175

Terenuri și clădiri:

S-au transferat în stocuri un teren de infrastructura în cadrul unui proiect rezidențial anterior în vederea vânzării, în valoare totală de 1.662 mii lei, și în investiții imobiliare, trei apartamente închiriate deținute de Spatzioo, în valoare totală de 1.617 mii lei.

Metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

Principalele cedări de terenuri și clădiri se referă la vânzarea unor loturi de teren din Voluntari și Băneasa, în valoare de 1.400 mii lei.

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

Transferul principal este reprezentată de recepția Parcului Fotovoltaic cu cele 3 CEF-uri (Office, Parcare și Spa), în valoare de 3.640 mii lei.

Transferuri de 821 mii lei reprezintă mașini pentru care contractele de leasing au fost încheiate în 2025 și, prin urmare, utilajul a fost transferat de la activele cu drept de folosință către imobilizări corporale.

Active gajate:

La 31 decembrie 2025 au fost gajate imobilizări corporale în valoare totală de 22.048 mii lei ca garanții pentru împrumuturi bancare, reprezentând terenuri și clădiri (31 decembrie 2024: 70.914 mii lei). Scăderea semnificativă se datorează faptului că în februarie 2025, Impact Developer and Contractor SA a rambursat împrumutul OTP Bank și a eliberat activele gajate. Pentru mai multe detalii despre împrumutul bancar, vă rugăm să consultați Nota 15 Împrumuturi.

8. INVESTIȚII IMOBILIARE

	31-dec-2025	31-dec-2024
Sold la 1 ianuarie	704.167	679.046
Intrări prin achiziție	7.206	1.793
Transferuri din/în imobilizări/stocuri	1.344	(3.552)
Ieșiri (reclasificări - stocuri/PPE)	(216.948)	-
Ajustări de valoare	-	319
Cedări	-	(1.041)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	62.880	27.602
Sold la 31 decembrie	558.649	704.167

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.

De asemenea, 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 62.377 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-dec-25		31-dec-24	
	MP	mii RON	MP	mii RON
Teren Greenfield Băneasa (București)	194.159	292.057	193.311	266.210
Teren Barbu Văcărescu (București)	-	-	25.424	191.607
Teren Blvd. Ghencea – Timișoara (București)	258.895	197.996	258.895	180.442
Altele (Neptun, Oradea)	62.022	11.683	62.022	11.190
Proprietate comercială Greenfield Plaza (teren inclus)	11.111	56.913	11.111	54.718
Total	526.187	558.649	550.763	704.167

Pentru anul 2025, Grupul a obținut venituri din chirii din investiții imobiliare (Greenfield Plaza) în valoare totală de 3.190 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.

Având în vedere criteriile de clasificare conform IAS40 și așa cum este detaliat în nota 5 – Raționamente contabile critice (transferul de active atât din cât și către investiții imobiliare), Grupul a concluzionat că la 31 decembrie 2025 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 25.

Procese 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	- 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	- 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	- 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	- 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 decembrie 2025 este 346.049 mii lei și la 31 decembrie 2024 este 326.856 mii lei.

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

9. 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 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Aria Verdi	217.290	-
Greenfield Băneasa	36.363	31.294
Boreal Plus Constanța	4.147	-
Greenfield Copou Iași	47.217	47.221
	305.017	78.515

10. STOCURI

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Produse finite și alte stocuri destinate vânzării	183.331	283.046
Proiecte rezidențiale în curs de dezvoltare:		
Terenuri în curs de dezvoltare	32.485	35.381
Costuri de dezvoltare și construcție	101.895	89.897
	317.711	408.324

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Stocurile sunt reprezentate de:		
Proiect rezidențial Greenfield	258.229	310.845
Proiect rezidențial Luxuria	10.219	37.140
Teren și proiect Constanța	38.829	53.517
Alte stocuri	10.434	6.822
	317.711	408.324

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 decembrie 2025) sunt prezentate mai jos:

	A se realiza în 12 luni	A se realiza în mai mult de 12 luni
Proiectul rezidențial Greenfield	81.380	176.849
Proiectul rezidențial Luxuria	10.219	-
Teren și proiect Constanța	28.596	10.233
Alte stocuri	6.260	4.174
	126.455	191.256

Din totalul de 258.229 mii lei din Greenfield Băneasa, un total de 81.830 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 32.485 mii lei la 31 decembrie 2025 (31 decembrie 2024: 35.381 mii lei) constau din terenuri deținute de Grup pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București, Constanța și Iași. Valoarea terenului a scăzut cu 8%, ca urmare a transferului unui provizion de infrastructură de la imobilizări corporale la stocuri. Costurile de dezvoltare și construcție au crescut cu 13%, datorită progresului înregistrat de Grup în proiectul de dezvoltare Greenfield Băneasa.

Proprietățile imobiliare finalizate cu o valoare contabilă de 183.331 mii lei la 31 decembrie 2025 (31 decembrie 2024: 283.046 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Grup.

Costul unităților rezidențiale recunoscut în anul 2025 este de 116.542 mii lei (2024: 147.670 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2025 a produselor finite gajate este de 33.233 mii lei (la 31 dec 2024:

365.636 mii lei) (a se vedea Nota 10). Scăderea semnificativă se datorează faptului că, în februarie 2025, Impact Developer and Contractor SA a rambursat împrumutul OTP Bank și a eliberat activele gajate. Pentru mai multe detalii despre împrumutul bancar a se vedea *Nota 15 Împrumuturi*

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 companiei sunt prezentate în *Nota 15*.

11. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt	
	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe comerciale	11.995	24.904
Alte creanțe	10.126	18.821
Creanțe împotriva Statului	3.313	517
	25.434	44.242
	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Plăți în avans și alte active circulante		
Cheltuieli plătite în avans	3.175	4.178
Taxe locale	1	(435)
Comisioane de finanțare	773	1.047
Avansuri acordate furnizorilor de servicii	281	139
	4.230	4.929

Linia Alte creanțe include creanțe reprezentând repartizarea profitului din cursul anului 2025 de către Clearline Development and Management SRL, conform bilanțului interimar la 30.06.2025, pentru acoperirea pierderilor din anii precedenți în valoare de 6.683 mii lei. Creanța urmează să se regularizeze cu pierderile acumulate după aprobarea situațiilor financiare anuale la 31 Decembrie 2025

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:	2025	2024
Sold la 01.01.	6.009	4.078
Provizion pentru creanțe neîncasate, net	475	1.931
Sold la 31.12.	6.484	6.009

La 31 decembrie 2025, 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.

Informațiile despre expunerea grupului la riscurile de credit și de piață și pierderile din deprecieri pentru creanțele comerciale sunt incluse în Nota 23.

12. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	<u>31 decembrie 2025</u>	<u>31 decembrie 2024</u>
Conturi curente	40.375	71.952
Numerar	18	14
Avansuri de numerar	9	8
	40.402	71.974

Grupul deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului și echivalentelor de numerar, 9 mii lei (31 decembrie 2024: 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).

Soldul de numerar și echivalente de numerar a scăzut cu 31.572 mii lei, sau 44%, la 31 decembrie 2025, comparativ cu 31 decembrie 2024. Acest lucru se datorează în principal rambursărilor integrale ale împrumuturilor OTP Bank (sold la 31 decembrie 2024: 86.560 mii lei), First Bank (sold la 31 decembrie 2024: 26.435 mii lei), precum și rambursării sumei de 13.200 mii lei din facilitatea Vista Bank.

13. CAPITAL SOCIAL

	<u>31 decembrie 2025</u>	<u>31 decembrie 2024</u>
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	2.364.941.410

Prin hotărârea nr.2 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 29 aprilie 2025 s-a aprobat consolidarea valorii nominale a unei acțiuni emise de Societate de la valoarea nominală de 0,25 RON/acțiune la valoarea nominală de 5,00 RON/acțiune, prin creșterea valorii nominale a acțiunilor concomitent cu reducerea numărului total de acțiuni (20 de acțiuni cu valoare nominală de 0,25 RON/acțiune vor reprezenta o acțiune cu valoare nominală de 5 RON/acțiune) („**Consolidarea Valorii Nominale**”), numărul total de acțiuni în capitalul social al Societății rezultat ca urmare a Consolidării Valorii Nominale este egal cu numărul de acțiuni emise anterior Consolidării Valorii Nominale împărțit la 20, reprezentând valoarea raportului dintre valoarea nominală consolidată (5 RON/acțiune) și valoarea nominală anterioară Consolidării Valorii Nominale (0,25 RON/acțiune).

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

	<u>31 decembrie 2025</u>	<u>31 decembrie 2024</u>
	%	%
Gheorghe Iaciu	58,52%	58,03%
Swiss Capital SA	10,10%	10,07%
Persoane juridice	11,23%	11,29%
Persoane fizice	20,15%	20,61%
	100,00%	100,00%

Toate acțiunile sunt ordinare și au rang egal în privința activelor reziduale ale Societății. Valoarea nominală a

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

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:

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Rezerve legale	55.593	52.007
Rezerve statutare	-	(4.871)
Alte rezerve	78	78
Sold la 31 decembrie	55.671	47.214

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 decembrie 2025, rezervele legale sunt în valoare de 55.593 RON (31 decembrie 2024: 52.007 RON).

Dividende

Nu au fost acordate dividende acționarilor Grupului în anul 2025, sau în anul 2024. Însă RCTI Company, una dintre companiile Grupului a repartizat dividende către acționarii minoritari în valoare de 2.425 mii lei, din care 2.252 mii lei au fost plătite în anul 2025. De asemenea, în 2024, RCTI Company a acordat și plătit dividende în valoare de 2.656 mii lei către acționarii săi minoritari.

Managementul capitalurilor

În scopul managementului capitalului Grupului, capitalul include capitalul social emis, prima de emisiune și toate celelalte rezerve de capital social atribuite deținătorilor de capital social ai societății-mamă. Obiectivul principal al managementului capitalului Grupului este de a maximiza valoarea pentru acționari. Grupul își gestionează structura capitalului și efectuează ajustări în baza schimbărilor condițiilor economice și a cerințelor contractelor financiare. Pentru a menține sau ajusta structura capitalului, Grupul poate ajusta plata dividendelor către acționari, poate returna capitalul acționarilor sau poate emite noi acțiuni. Grupul monitorizează capitalul utilizând indicatorul datorii la active, care se calculează ca și împrumuturi minus numerar și echivalente de numerar, împărțit la total active. Politica Grupului este de a menține indicatorul datorii la active sub 40%.

Pentru a atinge acest obiectiv general, managementul capitalului Grupului, printre altele, urmărește să se asigure că acesta îndeplinește obligațiile financiare atașate împrumuturilor purtătoare dobândă care definesc cerințele privind structura capitalului. În cazul încălcării respectării acordurilor financiare, băncile acordă perioade de remediere. Nu au existat încălcări ale acordurilor financiare ale niciunui împrumut purtător de dobândă în perioada curentă. Nu au fost aduse modificări la obiectivele, politicile sau procesele de gestionare a capitalului în perioada de 12 luni încheiată la 31 decembrie 2025 și în anul încheiat 31 decembrie 2024. Indicatorul datorii active la 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024 este prezentat mai jos:

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Rata de solvabilitate generală		
Împrumuturi	175.821	317.119
Fără numerar și echivalente de numerar	(40.402)	(71.974)
Datorie neta	135.419	245.145
Total active	1.346.375	1.412.452
Datorie netă pe active	10%	17%

14. ACȚIUNI PROPRII

Valoare – mii lei	2025	2024
Sold la 1 ianuarie	-	268
Achiziție acțiuni proprii	796	-
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	(268)
Plăți pe bază de acțiuni	(363)	-
Sold la 31 decembrie	433	-
	2025 (nr. de acțiuni)	2024 (nr. de acțiuni)
Număr de acțiuni		
Sold la 1 ianuarie	-	738.541
Achiziție acțiuni proprii	175.000	-
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	(738.541)
Plăți pe bază de acțiuni	(76.500)	-
Sold la 31 decembrie	98.500	-

Rezerva de acțiuni proprii reprezintă costul acțiunilor Societății mamă achiziționate pe piață, pentru a satisface opțiunile și cotele condiționate acordate în cadrul schemelor de plăți pe bază de acțiuni ale Grupului.

La 31 decembrie 2025, Grupul are în sold acțiuni proprii în valoare de 433 mii lei (decembrie 2024: nu are în sold acțiuni proprii).

Grupul poate să acorde acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație conform deciziei de implementare a programului de tip „Stock Option Plan” („Planul”), având ca obiectiv acordarea de drepturi de opțiune pentru dobândirea de acțiuni cu titlu gratuit de către angajații și membrii conducerii Societății, respectiv membrii Consiliului de Administrație și directorii Societății, în scopul menținerii și motivării acestora precum și cu scopul recompensării lor pentru activitatea desfășurată în cadrul Societății.

Numărul total de acțiuni care poate fi acordat Persoanelor Eligibile în conformitate cu acest Plan este de maxim 3.060.000 de acțiuni nominative („Acțiunile Rezervate”).

Pe parcursul anului 2025 au fost acordate un număr de 76.500 acțiuni gratuite angajaților care au îndeplinit condițiile de eligibilitate conform planului.

15. ÎMPRUMUTURI

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

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	90.779	93.695
Obligațiuni emise	15.296	87.178
Datorii aferente contractelor de leasing	72	285
Total datorii pe termen lung	106.147	181.158
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	35.392	135.512
Obligațiuni emise	34.062	-
Datorii aferente contractelor de leasing	220	449
Total datorii curente	69.674	135.961

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Monedă	Scadență	Valoarea creditului. în moneda originală	Sold la (mii lei)	Sold la (mii lei)
				31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Împrumuturi					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	33.556	32.737
Credit Value Investments	EUR	02-Oct-27	8.000	-	39.793
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	12-Feb-27	3.000	15.296	14.648
Total obligațiuni				48.852	87.178
Libra Internet Bank	EUR	05-Nov-27	7.000	24.882	-
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	21.161	-	54.281
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	13.279	-	32.279
Alpha Bank	EUR	08-Iun-29	20.000	52.874	66.321
First Bank	EUR	29-Mar-29	3.500	-	13.234
First Bank	EUR	19-Apr-27	4.000	-	13.200
Garanti BBVA	RON	31-Dec-26	17.395	-	6.627
Garanti BBVA	EUR	31-Dec-27	6.910	43.847	25.569
Vista	RON	31-Iul-26	19.500	4.000	17.200
Total împrumuturi bancare				125.603	228.711
Leasing	EUR			292	734
Total leasing				292	734
Dobândă				1.074	496
Total				175.821	317.119

	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

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2024	72.209	339.070	2.355	413.634
Trageri	14.910	87.634	-	102.544
Rambursare împrumuturi	-	(197.938)	(1.628)	(199.566)
Dobândă plătită	(8.300)	(22.225)	(27)	(30.552)
Dobânda constituită	8.196	22.225	27	30.448
Impozit pe dobânzi nerezidenți	552	-	-	552
Diferențe curs valutar	107	(55)	7	59
Sold la 31 decembrie 2024	87.674	228.711	734	317.119

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 septembrie 2022 Impact Developer & Contractor SA a contractat 4 credite denominate în EUR de la OTP Bank pentru finanțarea fazelor F1, F2, F3 ale proiectului UTR3 din Greenfield Băneasa. Valoarea cumulată a creditelor este de 40.440 mii EUR, dintre care două în valoare totală de 34.440 mii EUR sunt destinate finanțării proiectului, cu maturitate de 3 ani de la acordare, iar alte două în valoare totală de 6.000 mii EUR pentru acoperirea taxei pe valoare adăugată din facturile achitate, cu maturitate de 2 ani de la acordare. Împrumutul a fost rambursat integral în februarie 2025.

În mai 2023 Impact Developer & Contractor Sa a contractat un credit denominat în EUR de la First Bank pentru refinanțarea Centrului Comunitar Greenfield Plaza. Valoarea creditului este de 3.500 mii EUR, cu maturitate de 70 de luni de la data semnării contractului.

În octombrie 2023, Impact Developer & Contractor Sa a oferit spre subscriere 80 de obligațiuni la purtător Seria IMP27 („Obligațiunile”), fiecare cu o valoare nominală de 100.000,00 EUR (o sută de mii de euro) și o valoare nominală totală de 8.000.000,00 EUR (opt milioane de euro). Obligațiunile au fost alocate investitorilor instituționali – consorțiu de mai multe fonduri de investiții, dintre care activele sunt administrate de CVI Dom Maklerski sp. z o.o. Compania poloneză sub numele comercial CVI Trust sp. z o.o., cu sediul în Varșovia, Polonia, acționează ca administrator de securitate. Valoare cuponului este variabilă iar rata dobânzii este EURIBOR la 1 lună + 8,75%. Scadența este la 2 octombrie 2027. Însă obligațiunile au fost rambursate integral la data de 6 octombrie 2025, după cum urmează:

- la data de 3 octombrie 2025 IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA a rambursat la scadență valoarea de 2 milioane EUR;
- la data de 6 octombrie 2025, IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA a rambursat anticipat valoarea de 6 milioane EUR, astfel că soldul rămas a fost rambursat integral cu 24 luni înainte de data scadenței.

În noiembrie 2023 Impact Developer & Contractor Sa a contractat un credit denominat în RON de la Garanti Bank pentru finanțarea activității curente. Valoarea creditului este echivalentul a 3.500 EUR denominat în RON, cu maturitate de 36 de luni de la data semnării contractului. Utilizarea creditului a avut loc începând cu luna decembrie 2023.

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

- IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA a contractat un credit denominat în RON de la First Bank pentru finanțarea activității curente. Valoarea creditului este de 4 milioane EUR, cu maturitate de 36 de luni de la data semnării contractului. Utilizarea creditului a avut loc începând cu luna aprilie 2024.
- 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 facilitate 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 iunie 2024 Impact Developer & Contractor Sa a contractat un credit denominat în EUR de la Garanti Bank pentru finanțarea activității curente. Valoarea creditului este de 6,9 milioane EUR, cu maturitate de 36 de luni de la data semnării contractului. Utilizarea creditului a avut loc începând cu luna iulie 2024.

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.

La data de 28 februarie 2025, IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA a rambursat împrumutul de proiect de la OTP Bank contractat pentru dezvoltarea proiectului Greenfield Băneasa Teilor. La 31 decembrie 2024 soldul împrumutului era de 86.560 mii lei. Împrumutul a fost rambursat integral cu o lună înainte de data scadenței.

La data de 7 mai 2025, IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA a rambursat împrumutul de la Garanti Bank, facilitate acordată în RON pentru finanțarea activității curente. La 31 decembrie 2024 soldul împrumutului era de 6.627 mii lei. Împrumutul a fost rambursat integral cu 19 luni înainte de data scadenței.

La data de 11 iulie 2025, IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA a rambursat împrumutul de la Garanti Bank, facilitate acordată în EUR pentru finanțarea activității curente. La 30 iunie 2025 soldul împrumutului era de 5.640 mii lei. Împrumutul a fost rambursat integral cu 29 luni înainte de data scadenței.

Cele 2 facilități de împrumut denominate în EUR, contractate în 2023, respectiv 2024, de la First Bank, atât pentru refinanțarea Centrului Comunitar Greenfield Plaza, cât și pentru finanțarea activității curente, au fost rambursate integral până la data de 31 iulie 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 8,6 milioane de EUR până la 31 decembrie 2025.

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 decembrie 2025 și la 31 decembrie 2024.

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

Nu au fost semnate contracte noi de leasing în 2025. În 2024 contractele de leasing ale Spatzioo și Impact Developer and Contractor SA au fost închise, iar parte din flotă vândută. La 31 decembrie 2025, contractele de leasing se referă la 3 contracte pentru utilaje și autoturisme ale RCTI Company.

Rata dobânzii este fixă. Se plătesc rate fixe pe toata durata contractului.

16. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Datorii pe termen lung		
Rețineri datorate furnizorilor	6.742	5.834
	6.742	5.834
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	14.549	16.907
Datorii fiscale	2.447	5.510
Alte datorii	76	121
Datorii către angajați	1.656	1.648
Dividende de plătit	153	326
	20.900	24.512
TOTAL	27.624	30.346
Datorii aferente contractelor cu clienții (Avansuri primite de la clienți)	4.452	14.094
Venituri înregistrate în avans	1.477	1.226
TOTAL	5.929	15.320

Informații în legătură cu riscul de lichiditate și expunerea la riscul de curs valutar, în legătura cu datorii comerciale și alte datorii sunt incluse în Nota 23.

Soldul datoriilor contractuale a scăzut cu 9.642 mii lei, în principal datorita faptului că au fost accelerate vânzările proiectului Greenfield Băneasa Teilor pe fondului unui context legislativ de asigurare a cotei reduse de TVA, prin urmare, avansurile au fost reversate și s-au înregistrat venituri din vânzări. Informații detaliate despre Avansurile de la clienți sunt prezentate în Nota 17.

17. 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.

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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Total venituri din segmente	176.686	220.114	154.612	76.666	331.298	296.780
Costul de vânzare pe segmente	116.130	147.670	122.369	67.109	238.499	214.779
Profit înainte de impozitare din segmente	128.109	112.819	4.109	4.179	132.218	116.998
Active pentru segmente	1.583.437	1.404.848	56.287	67.408	1.639.724	1.472.256
Datorii pentru segmente	361.671	487.345	29.026	39.074	390.697	526.419

Reconciliere cu elementele situațiilor financiare

	2025	2024
Total venituri din segmente	331.298	296.780
Venituri din segmente neraportate	30.636	22.924
Eliminarea veniturilor intra-segment	(30.857)	(11.450)
Total venituri consolidate	331.077	308.254
Profit înainte de impozitare din segmente	132.218	116.997
Profit înainte de impozitare din segmente neraportate	14.861	10.954
Eliminarea profitului intra-segmente	(51.736)	(58.289)
Profit consolidat înainte de impozitare	95.343	69.662
Total active pentru segmente	1.639.724	1.472.256
Active pentru segmente neraportate	49.827	61.376
Eliminarea profitului intra-segmente	(343.176)	(121.179)
Total solduri active consolidate	1.346.375	1.412.452
Total datorii pentru segmente	392.348	526.419
Datorii pentru segmente neraportate	248	-
Eliminarea soldurilor intra-segmente	(92.099)	(79.003)
Total solduri datorii consolidate	300.497	447.416

La 31 decembrie 2025, eliminările de solduri de active intra-segmente se referă la eliminarea investițiilor în subsidiare de 222.703 mii lei, în timp ce restul de 115.018 mii RON reprezintă eliminarea creanțelor cu datoriile și profituri nerealizate din stocuri în valoare de 5.456 mii RON. Veniturile din segmentele neraportate sunt prezentate în nota de mai jos.

La 31 decembrie 2025, eliminarea profitului inter-segment include venitul din dividende în valoare de 51.330 mii RON.

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.

La data de 31 decembrie 2024 IMPACT avea 130 de locuințe pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 77.190 mii lei. Toate acestea se referă la proiecte finalizate. Pentru aceste pre-contracte clienții au plătit depozite în valoare de 14.089 mii lei, care se găsesc la datorii aferente contractelor în situația poziției financiare.

Veniturile Grupului sunt defalcate după cum urmează

	12 luni 2025	12 luni 2024
Venituri din proprietăți rezidențiale	176.686	220.114
Venituri din servicii de construcție	148.865	82.338
Venituri din chirie	5.526	5.802
	331.077	308.254

Costul vânzărilor este defalcat după cum urmează

	12 luni 2025	12 luni 2024
Costul bunurilor vândute	116.130	147.670
Costul serviciilor	127.715	72.786
Costuri aferente serviciilor de închiriere	3.397	3.339
	247.242	223.795

Analiza vânzărilor proprietăților rezidențiale pe proiecte:

	12 luni 2025	12 luni 2024
Greenfield Băneasa	106.809	112.494
Boreal Plus	23.029	36.639
Luxuria Residence	46.200	69.320
Altele	648	1.661
	176.686	220.114

În anul 2025, Grupul a vândut 247 unități, din care 173 locuințe în Greenfield Baneasa, 35 locuințe în LUXURIA Residence, 36 locuințe și 3 vile în BOREAL PLUS (20.057 mp suprafață construită vandabilă, plus parcarile, boxele și curțile aferente). Cele 247 de unități au generat venituri de aproximativ 176.686 mii lei.

În 2024, Grupul a vândut 329 unități, din care 201 locuințe în Greenfield Baneasa, 58 locuințe în LUXURIA Residence, 63 locuințe și 4 vile în BOREAL PLUS, precum și alte spații comerciale (27.634 mp suprafață construită vandabilă, plus parcarile, boxele și curțile aferente). Cele 329 de unități vândute în 2024, au generat venituri de aproximativ 202.115 mii lei.

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

În anul 2025, veniturile din servicii de construcții au crescut cu 66.527 mii lei, sau 81%, 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 (5.526 mii lei în 2025 și 5.437 mii lei în 2024).

18. CHELTUIELI PREZENTATE ÎN FUNCȚIE DE NATURA LOR (Costul vânzărilor, Cheltuieli generale și administrative, Cheltuieli de comercializare, Alte cheltuieli operaționale)

	12 luni 2025	12 luni 2024
Modificări ale stocurilor de produse finite și lucrări în curs	219.724	201.561
Cheltuielile angajaților	22.399	16.419
Consultanță	13.371	11.502
Costuri de infrastructură	13.114	10.583
Materii prime și consumabile	12.551	9.021
Impozite	3.786	4.749
Amortizare	5.518	4.308
Întreținere	3.487	2.845
Publicitate	4.019	2.702
Cedarea imobilizărilor	1.634	2.013
Cheltuiala cu chiria	274	402
Alte	4.260	4.177
Total	304.138	270.282

19. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	12 luni 2025	12 luni 2024
Consumabile	4.133	3.167
Servicii prestate de terți	13.261	11.732
Costuri cu personalul	19.938	13.662
Amortizare	5.518	3.740
	42.850	32.301

20. ALTE CHELTUIELI ȘI VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare

	12 luni 2025	12 luni 2024
Alte venituri din exploatare	1.019	4.918
Câștig din cedarea imobilizărilor corporale	471	1021.
Reluarea deprecierii imobilizărilor	1.478	30
Compensarea deprecierii stocurilor	7.495	29.455
Ajustarea valorii creanțelor	1.315	345
Ajustarea valorii stocurilor	4.519	1343.
Alte despăgubiri(dobândă penalizatoare)	11.866	-
	28.163	37.112

În cursul anului 2025, Grupul a înregistrat 7.495 mii lei ca compensare a reducerii valorii stocurilor precum și 11.866 mii lei ca dobânzi penalizatoare încasate în urma deciziei Curții pronunțate dosarul privind proiectul Lomb, proiect înregistrat în subsidiara Clearline.

În cursul anului 2024, Grupul a înregistrat 29.455 mii lei ca compensare a reducerii valorii stocurilor în urma deciziei Curții pronunțate în cursul anului privind proiectul Lomb. Mai jos puteți găsi o defalcare a sumei înregistrate de Grup:

- 17.038 mii lei înregistrată de Clearline drept reluare a stocurilor
- 7.219 mii lei înregistrate de Impact Developer & Contractor SA drept dobânzi și alte compensații
- 5.198 mii lei înregistrată de Impact Developer & Contractor SA drept compensare pentru stocurile depreciate

Alte cheltuieli din exploatare

	12 luni 2025	12 luni 2024
Alte cheltuieli din exploatare	103	2.079
Cheltuieli cu taxe diverse	3.786	4.749
Pierdere din cedarea imobilizărilor corporale	1.634	2.035
Amenzi și penalități	130	313
Deprecierea creanțelor	3.380	2.308
Ajustarea valorii imobilizărilor	495	-
Sponsorizări	499	-
	10.027	11.484

21. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	12 luni 2025	12 luni 2024
Cheltuieli cu dobânzile	(16.578)	(30.448)
Cheltuieli din diferențe de curs valutar	(6.104)	(1.689)
Alte cheltuieli financiare	(2.369)	(2.798)
Total cheltuieli financiare	(25.051)	(34.935)
Venituri din dobânzi	1.521	475
Venituri din diferențe de curs valutar	891	1.436
Total venituri financiare	2.412	1.911
Total rezultat financiar, net	(22.639)	(33.024)

Comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, în anul 2025 cheltuiala cu dobânzile a scăzut cu 13.870 mii lei. Acest lucru se datorează faptului că soldul creditului a scăzut cu 141.298 mii lei la 31 decembrie 2025 comparativ cu 31 decembrie 2024.

În ceea ce privește rezultatele din diferențele de curs valutar, în anul 2025, Grupul a înregistrat o pierdere netă din schimb valutar de 5.213 mii RON ca urmare a scăderii valorii valutei RON față de EUR (2024: pierdere netă din schimb valutar de 253 mii RON).

22. TAXE

(a) Impozite recunoscute în contul de profit și pierdere

	12 luni 2025	12 luni 2024
Cheltuiala / (venitul) cu impozitul pe profit amânat	(15.028)	3.258
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	33.134	5.805

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Impozit pe venit (microîntreprinderi)	31	3
Total cheltuieli / (venituri) cu impozitele	18.137	9.066

Grupul a identificat un tratament fiscal incert referitor la momentul impozitării câștigurilor rezultate din reevaluarea investițiilor imobiliare transferate la stocuri. În consecință, Grupul a evaluat efectul incertitudinii și a recunoscut o datorie privind impozitul curent în valoare de 25.883 mii RON, aferentă potențialelor impozite suplimentare pe profit. Soldul la închidere este prezentat în cadrul datoriilor privind impozitul curent în situația poziției financiare.

(b) Reconcilierea ratei de impozitare efective

		12 luni 2025		12 luni 2024
		95.343		69.662
Profit înainte de impozitare				
Impozitul calculat prin utilizarea ratei de impozitare a Grupului	(16%)	(15.255)	(16%)	(11.146)
Cheltuieli si ajustări nedeductibile	(1%)	(1.197)	(3%)	(1.805)
Venituri neimpozabile	1%	217	8%	5.419
Stimulente fiscale	1%	462	2%	1.247
Diferențe impozit amânat pentru care nu se recunoaște impozit amânat	(3%)	(2.544)	(5%)	(3.653)
Modificări ale estimărilor legate de anii anteriori	-	-	1%	873
Total cheltuiala cu impozitul pe profit	(19%)	(18.137)	(13%)	(9.066)

(c) Diferențe temporare cumulative ce generează impozit amânat

	31 decembrie 2025		31 decembrie 2024	
	Bază impozabilă	Impozit amânat activ/(pasiv)	Bază impozabilă	Impozit amânat activ/(pasiv)
Fond comercial	(3.543)	(567)	(3.543)	(567)
Investiții imobiliare	(416.635)	(66.661)	(515.528)	(82.485)
Creanțe comerciale și alte creanțe	6.484	1.037	5.822	932
	(413.694)	(66.191)	(513.249)	(82.120)
Pierderi fiscale care au generat impozit amânat	6.849	951	12.487	1.998
	(406.845)	(65.095)	(500.762)	(80.122)

(d) Mișcări în soldurile impozitului amânat

	Sold la 31 decembrie 2025					
	Sold net la 01 ianuarie 2025	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
Imobilizări corporale	-	-	-	-	-	-
Fond comercial	567	-	-	567	-	567
Investiții imobiliare	82.485	(15.824)	-	92.546	-	92.546
Creanțe comerciale și alte creanțe	(932)	(105)	-	(1.037)	(1.037)	-
Stocuri	-	-	-	-	-	-
Efectele pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(1.998)	901	-	(1.096)	(1.096)	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	80.122	(15.028)	-	65.095	(2.133)	67.228

	Sold la 31 decembrie 2024					
	Sold net la 01 ianuarie 2024	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
Imobilizări corporale	1.231	(1.231)	-	-	-	-
Fond comercial	567	-	-	567	-	567
Investiții imobiliare	79.574	2.911	-	82.485	-	82.485
Creanțe comerciale și alte creanțe	(652)	(280)	-	(932)	(932)	-
Stocuri	-	-	-	-	-	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(3.856)	1.858	-	(1.998)	(1.998)	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	76.864	3.258	-	80.122	(2.930)	83.052

23. INSTRUMENTE FINANCIARE – VALORI JUSTE ȘI GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Grupul este expus la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

- riscul de credit
- riscul de lichiditate
- riscul de piață
- riscul valutar
- riscul de finanțare

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

Politicele Grupului de gestionare a riscului sunt definite astfel încât să asigure identificarea și analiza riscurilor cu care se confruntă Grupul, stabilirea limitelor și controalelor adecvate, precum și monitorizarea riscurilor și a respectării limitelor stabilite. Politicile și sistemele de gestionare a riscului sunt revizuite în mod regulat pentru a reflecta modificările survenite în condițiile de piață și în activitățile Grupului. Grupul, prin standardele și procedurile sale de instruire și conducere, urmărește să dezvolte un mediu de control ordonat și constructiv, în cadrul căruia toți angajații își înțeleg rolurile și obligațiile.

(a) Riscul de credit

Riscul de credit este riscul ca Grupul să suporte o pierdere financiară ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către un client sau o contrapartidă la un instrument financiar, iar acest risc rezultă în principal din creanțele comerciale și investițiile financiare ale Grupului.

Valoarea contabilă a activelor financiare reprezintă expunerea maximă la riscul de credit. Expunerea maximă la riscul la data raportării a fost:

	Nota	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	22.121	43.725
Numerar și echivalente de numerar	13	40.402	71.974
		62.523	115.699

Reconcilierea creanțelor expuse mai sus și creanțele din situația poziției financiare:

	31-Dec-25	31-Dec-24
Creanțe comerciale expuse la riscul de credit	22.121	43.725
Creanțe de la autoritățile fiscale	3.313	517
Total creanțe comerciale și alte creanțe	25.434	44.242

Grupul nu este expus la o concentrare a riscului de credit.

Creanțe comerciale și alte creanțe

Pierderile de credit așteptate pentru creanțele comerciale sunt măsurate prin aplicarea modelului simplificat conform IFRS 9. Grupul utilizează o matrice de provizioane prin aplicarea segmentării pentru a capta experiența istorică semnificativ diferită a pierderilor de credit pentru diferite segmente de clienți. Matricea provizioanelor se bazează pe experiența istorică a pierderilor, dar este, de asemenea, ajustată pentru a reflecta informații despre condițiile actuale și previziuni rezonabile și sustenabile ale condițiilor economice viitoare. În plus, expunerea Grupului la riscul de credit este influențată în principal de caracteristicile individuale ale fiecărui client. Cu toate acestea, conducerea are în vedere și caracteristicile demografice ale bazei de clienți a Societății,

incluzând riscul de neplată caracteristic domeniului de activitate și cel al țării în care clientul își desfășoară activitatea, având în vedere ca toți acești factori influențează riscul de credit.

În scopul monitorizării riscului de credit aferent clienților, Grupul monitorizează lunar întârzierile la plata și ia măsurile considerate necesare, de la caz la caz.

Grupul stabilește o ajustare pentru depreciere care reprezintă estimările sale cu privire la pierderile din creanțe comerciale și alte creanțe (vezi Nota 11).

Expunerea maximă la riscul de credit aferentă creanțelor comerciale și altor creanțe la data raportării în funcție de regiunea geografică a fost:

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
România	22.121	43.725
	22.121	43.725

Pierderi din depreciere

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	31 decembrie 2025			31 decembrie 2024		
	Valoarea brută	Ajustare pentru depreciere	Valoarea netă	Valoarea brută	Ajustare pentru depreciere	Valoarea netă
Neajunse la scadență	16.330	-	16.330	32.668	-	32.668
Restante între 1–30 de zile	4.939	-	4.939	6.947	-	6.947
Restante între 31–90 de zile	582	-	582	1.102	-	1.102
Restante între 91–120 de zile	252	-	252	135	-	135
Restante între 121–365 de zile	1.598	(1.598)	-	2.222	(405)	1.817
Restante mai mari de un an	4.904	(4.886)	18	2.958	(1.902)	1.056
	28.605	(6.484)	22.121	49.742	(2.307)	43.725

Pierderile din depreciere la 31 decembrie 2025 sunt aferente unui număr de clienți pentru care au existat indicii ca nu avea capacitatea să achite sumele datorate în principal din cauza condițiilor economice.

Grupul consideră că sumele pentru care nu s-au constituit provizioane și care sunt restante cu mai mult de 30 de zile vor fi încasate, în baza comportamentului istoric de plată și a unei analize amănunțite a ratingului de credit al clienților în cauză.

Numerar și echivalente de numerar

La 31 decembrie 2025, Grupul a deținut numerar și echivalente de numerar în suma de 40.402 mii lei (31 decembrie 2024: 71.974 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute cu bănci și instituții financiare din România.

(a) Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul ca Grupul să întâmpine dificultăți în îndeplinirea obligațiilor asociate datoriilor

financiare care sunt decontate în numerar sau prin transferul altui activ financiar. Abordarea Grupului cu privire la riscul de lichiditate este de a se asigura, în măsura în care este posibil, că deține în orice moment lichidități suficiente pentru a onora datoriile atunci când acestea devin scadente, atât în condiții normale cât și în condiții de stres, fără a suporta pierderi inacceptabile sau a pune în pericol reputația Grupului.

Următorul tabel prezintă scadențele contractuale reziduale ale datoriilor financiare la sfârșitul perioadei de raportare, inclusiv plățile estimate de dobânda și excluzând impactul acordurilor de compensare:

31 decembrie 2025	Valoare contabilă	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	174.747	174.747	35.116	32.660	85.238	21.733
Datorii comerciale și alte datorii	31.124	31.124	24.382	6.742	-	-
	205.871	205.871	59.498	39.402	85.238	21.733
Estimări de dobânzi viitoare	21.263	21.263	6.412	4.659	6.768	3.424
Total	227.134	227.134	65.910	44.061	92.006	25.157

31 decembrie 2024	Valoare contabilă	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	316.623	316.623	145.412	50.781	120.430	-
Datorii comerciale și alte datorii	40.156	40.156	34.322	5.834	-	-
	356.779	356.779	179.734	56.615	120.430	-
Estimări de dobânzi viitoare	42.818	42.818	17.412	13.489	11.917	-
Total	399.597	399.597	197.146	70.104	132.347	-

Reconcilierea datoriilor expuse mai sus cu datoriile prezentate în situația poziției financiare:

	31-Dec-25	31-Dec-24
Datorii expuse la riscul de lichiditate	31.124	40.156
Datorii la stat	2.447	5.510
	33.371	45.666

(b) Riscul de piață

Activitățile Grupului îl expun riscului financiar al modificării ratei de schimb valutar și a ratei dobânzii. Grupul își propune să gestioneze expunerea la aceste riscuri utilizând un mix de împrumuturi cu rată fixă sau variabilă și împrumuturi în valută și instrumente financiare derivate.

(c) Riscul valutar

Grupul este expus riscului valutar datorită vânzărilor, achizițiilor și altor împrumuturi care sunt exprimate într-o altă valută decât cea funcțională a entităților Grupului (leul românesc), în primul rând euro.

Rezumatul datelor cantitative privind expunerea Grupului la riscul valutar (euro) raportat conducerii Grupului în baza politicii de gestionare a riscului este următorul:

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Active monetare		
Creanțe comerciale și alte creanțe	1.249	1.145
Numerar și echivalente de numerar	9.079	14.514
	10.328	15.659
Datorii monetare		
Împrumuturi	170.455	292.062
Datorii comerciale și alte datorii	-	-
	170.455	292.062
Expunere netă	(160.127)	(276.403)

Grupul nu a încheiat contracte de acoperire împotriva riscurilor în ceea ce privește obligațiile în moneda străină sau expunerea față de riscul de rata a dobânzii.

Principalele cursuri de schimb valutar utilizate în cursul anului au fost:

	31 decembrie 2025	Mediu pentru 2025	31 decembrie 2024	Mediu pentru 2024
EUR	5,985	5,0431	4,9741	4,9746

Analiză de senzitivitate

O apreciere / depreciere cu 10% a leului față de EUR la 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024 ar fi schimbat profitul înainte de impozitare cu sumele indicate mai jos. Această analiză este bazată pe variațiile cursurilor de schimb valutar pe care Societatea le consideră posibile în mod rezonabil la sfârșitul perioadei de raportate. Această analiză presupune că toate celelalte variabile, în special ratele de dobândă, să rămână constante și ignoră orice impact al vânzărilor și achizițiilor preconizate.

	31 decembrie 2025			31 decembrie 2024		
	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active și datorii monetare	(160.127)	(16.013)	16.013	(276.403)	(27.640)	27.640

Riscul de rată a dobânzii

	31 decembrie 2025				31 decembrie 2024			
	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobândă	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobândă
Active monetare								
Creanțe comerciale și alte creanțe	25.434	-	-	25.434	44.242	-	-	44.242
Numerar și echivalente de numerar	40.402	-	-	40.402	71.974	-	-	71.974

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

	65.836	-	-	65.836	116.216	-	-	116.216
Datorii monetare								
Împrumuturi	170.455	121.603	48.852	-	292.062	244.677	47.385	-
Datorii comerciale și alte datorii	31.124	-	-	31.124	40.156	-	-	40.156
	201.579	121.603	48.852	31.124	332.218	244.677	47.385	40.156

La data raportării, profilul expunerii la riscul de rată a dobânzii aferent instrumentelor financiare purtătoare de dobândă raportat către conducerea Grupului a fost următorul:

	Valoare contabilă	
	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Instrumente cu rată fixă		
Active financiare	-	-
Datorii financiare	48.852	47.385
Sold instrumente cu rata fixa	(48.852)	(47.385)
Instrumente cu rată variabilă		
Datorii financiare	121.603	244.677
Sold instrumente cu rata variabila	(121.603)	(244.677)
Total	(170.455)	(292.062)

Grupul nu înregistrează active financiare sau datorii financiare cu rată fixă la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, și nu folosește instrumente derivate (swap pe rata dobânzii) ca instrumente de acoperire împotriva riscurilor în cadrul unui model de contabilitate de acoperire a riscului la valoarea justă. Prin urmare, o modificare a ratelor dobânzilor la data de raportare nu ar afecta rezultatul.

Analiza de sensibilitate a fluxurilor de trezorerie pentru instrumentele cu rata variabilă

O modificare a ratelor de dobândă cu 100 puncte de bază la data raportării ar fi determinat creșterea sau descreșterea capitalurilor proprii și a profitului sau pierderii cu 1.216 mii lei (2024: 2.447 mii lei). Această analiză presupune că toate celelalte variabile, în special cursurile de schimb valutar, rămân constante.

31 decembrie 2025	Profit / (Pierdere)	
	Scădere de 100 puncte procentuale	Creștere de 100 puncte procentuale
Instrumente cu rată variabilă	(1.216)	1.216
31 decembrie 2024	Profit / (Pierdere)	
	Scădere de 100 puncte procentuale	Creștere de 100 puncte procentuale
Instrumente cu rată variabilă	(2.447)	2.447

Comparativ cu 2024, expunerea la modificările ratelor de dobândă în 2025, a scăzut cu 1.231 mii lei. Acest lucru se datorează scăderii soldului datoriilor cu dobândă variabilă cu 103.108 mii lei.

24. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 decembrie 2025, Grupul nu avea angajamente de capital contractate.

Cu toate acestea, Grupul este angajat în angajamente contractuale prin contractele de pre-vânzare pe care le încheie cu clienții săi pentru vânzarea de locuințe dezvoltate (a se vedea Nota 17 – Venituri, pentru mai multe detalii despre contractele de pre-vânzare).

25. CONTINGENȚE

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

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

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

a) Litigiul inițiat de Fundația EcoCivica

Dosarul nr. 4122/3/2022 a fost înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în care Impact are calitate de Pârât, Reclamanți fiind Asociația Eco Civica și trei persoane fizice din afara cartierului Greenfield Băneasa.

Obiectul dosarului este suspendarea și anularea actului administrativ HCGMB 705/18.12.2019 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Aleea Teișani - Drumul Pădurea Neagra nr. 56-64, suspendarea și anularea Autorizațiilor de Construire nr. 434/35/P/2020 și nr. 435/36/P/2020, anularea unor avize premergătoare, desființare lucrări. Pe baza actelor menționate anterior, a patra faza de dezvoltare a proiectului Greenfield Băneasa a fost dezvoltată.

Instanța de judecată a soluționat, la data de 14.08.2024, excepțiile (mijloace de apărare într-un proces civil) invocate atât de către Societate, cât și de către alți 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. Până la data situațiilor financiare sentința nu a fost comunicată.

„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 decembrie 2025.

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 Gheț Doina-Adriana și Enăchescu Andreea-Silvia.

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

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

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

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

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-credință, care a dobândit un imobil în temeiul unui act juridic cu titlu oneros, reglementate de art. 901 Cod civil, referitor la dobândirea cu buna-credință a unui drept tabular.

La acest moment, nu există nicio cerere de chemare în judecată în care societatea Greenfield Copou Residence să aibă calitatea de pârât, titlurile de proprietate asupra terenurilor deținute de Greenfield Copou Residence nu sunt atacate și prin urmare conducerea Societății apreciază că nu există un impact asupra situațiilor financiare de la 31 decembrie 2025.

26. REZULTATUL PE ACȚIUNE (EPS)

	2025	2024
Profit atribuibil acționarilor Societății-mamă	74.746	58.675
Numărul mediu de acțiuni ordinare în cursul anului (mii)	118.247	2.365.506
Rezultat pe acțiune de baza (lei/acțiune)	0,6321	0,0248

Prin hotărârea nr.2 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 29 aprilie 2025 s-a aprobat consolidarea valorii nominale a unei acțiuni emise de Societate de la valoarea nominală de 0,25 RON/acțiune la valoarea nominală de 5,00 RON/acțiune, prin creșterea valorii nominale a acțiunilor concomitent cu reducerea numărului total de acțiuni (20 de acțiuni cu valoare nominală de 0,25 RON/acțiune vor reprezenta o acțiune cu valoare nominală de 5 RON/acțiune) („**Consolidarea Valorii Nominale**”), numărul total de acțiuni în capitalul social al Societății rezultat ca urmare a Consolidării Valorii Nominale este egal cu numărul de acțiuni emise anterior Consolidării Valorii Nominale împărțit la 20, reprezentând valoarea raportului dintre valoarea nominală consolidată (5 RON/acțiune) și valoarea nominală anterioară Consolidării Valorii Nominale (0,25 RON/acțiune).

Calculul rezultatului pe acțiune de bază a fost realizat pe baza următorului profit atribuibil acționarilor și al numărului mediu de acțiuni ordinare aflate în circulație:

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Profit net atribuibil acționarilor Grupului	75.745	58.675
Dividende pe acțiunile preferențiale nerambursabile	-	-
Profit net atribuibil acționarilor	75.745	58.675

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

Număr mediu ponderat de acțiuni ordinare (de bază)	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Acțiuni ordinare emise la 1 ianuarie	2.365.506	2.365.680
Efectul acțiunilor proprii deținute	-	-
Efectul acțiunilor anulate	(2.247.433)	(174)
Numărul mediu ponderat de acțiuni ordinare (de bază) la 31 decembrie	118.247	2.365.506

Calculul EPS diluat s-a bazat pe profitul atribuibil acționarilor obișnuiți și pe numărul mediu ponderat de acțiuni ordinare în circulație după ajustarea pentru efectele tuturor acțiunilor ordinare potențial diluante.

Profitul pe acțiune diluat

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Profit net atribuibil acționarilor obișnuiți	74.746	58.675
Cheltuieli cu dobânzile la titlurile convertibile, fără impozit	-	-
Profit (pierdere) atribuibil acționarilor obișnuiți (dilat)	74.746	58.675

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Numărul mediu ponderat de acțiuni ordinare (de bază) la 31 decembrie	118.247	2.365.506
Efectul emisiunii de note convertibile/opțiuni pe acțiuni	-	-
Numărul mediu ponderat de acțiuni ordinare (dilat) la 31 decembrie	118.247	2.365.506

27. CHELTUIELILE AUDITORULUI

KPMG Audit SRL a fost desemnată prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 29 aprilie 2025, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2025, 2026 și 2027, întocmite sub responsabilitatea conducerii IMPACT Developer & Contractor conform standardelor internaționale de raportare financiară adoptate de Uniunea Europeană – IFRS UE (inclusiv situațiile financiare consolidate). Răspunderea auditorilor față de IMPACT Developer & Contractor și Adunarea Generală a Acționarilor va fi determinată și limitată conform legii și acordului încheiat cu aceștia.

În anul 2025 auditorul statutar KPMG Audit SRL avea un onorariu contractual de audit statutar de 183.850 EUR (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale consolidate și separate ale Societății și ale filialelor sale din România, precum și pentru situațiile financiare în format digital ESEF). Alte servicii, legate de revizuirea tranzacțiilor inter-societate, au fost contractate în anul 2025. Aceste servicii au fost evaluate la 5.000 EUR reprezentând celelalte servicii de asigurare în legătură cu anumite rapoarte emise de Societate care nu sunt interzise de articolul 5(1) din Regulamentul (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European și al Consiliului.

În anul 2024 auditorul statutar KPMG Audit SRL avea un onorariu contractual de audit statutar de 165.400 EUR (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale consolidate și separate ale Societății și ale filialelor sale din România, precum și pentru situațiile financiare în format digital ESEF). Alte servicii, legate de revizuirea tranzacțiilor inter-societate, au fost contractate în anul 2024. Aceste servicii au fost evaluate la 5.000 EUR reprezentând celelalte servicii de asigurare în legătură cu anumite rapoarte emise de Societate care nu sunt interzise de articolul 5(1) din Regulamentul (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European și al Consiliului.

28. 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.

Remunerațiile pentru perioada încheiată la 31 decembrie 2025 ale administratorilor sunt aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor.

Remunerația conducerii Societății în anul 2025 a fost următoarea:

	2025	2024
	lei	lei
Beneficii pe termen scurt	1.873.837	2.317.272
Plăți pe bază de acțiuni	263.930	-
Total	2.137.767	2.317.272

Tranzacții cu acționarii

În anul 2025 Grupul nu a repartizat și plătit dividende către acționarii săi. RCTI una din companiile Grupului a repartizat și plătit dividende către acționarii cu participație minoritară în valoare de 2.425 mii lei. (2024: 2.656 mii lei).

A se vedea nota 13 – Capital Social, pentru detalii privind beneficiarul final.

Următoarele tranzacții au fost încheiate în anul 2025 cu acționarul majoritar sau parte afiliată Impact Developer & Contractor SA:

- O facilitate de credit în valoare de 15.000 mii lei a fost acordată de Gheorghe Iaciu, actionarul majoritar al Impact SA în februarie 2025. Facilitatea are o scadență de 1 an și o dobândă fixă de 6,95%. O sumă de 8.000 mii lei a fost utilizată în perioada de raportare, pentru nevoile de capital de lucru.

- Tranzacție în valoare de 840 mii lei cu STEGAR Investment SRL (societate controlată de Gheorghe Iaciu) pentru achiziționarea a două apartamente și a două parcări exterioare în ansamblul Boreal Plus Constanța;

- Tranzacție în valoare de 3.158 mii lei cu RAND Autonomy SRL (societate controlată de unul dintre acționarii cheie al RCTI) pentru achiziționarea de echipamente și materiale pentru instalarea sistemelor de aer condiționat și ventilație

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

- Tranzacții în valoare de 56 mii lei cu Doraly Mall SRL pentru servicii de închiriere panou publicitar și 22 mii lei cheltuieli cu utilitățile.
- Tranzacții în valoare de 154 mii lei cu Modern City Development SRL pentru servicii design si arhitectură.
- Tranzacții în valoare de 124 mii lei cu Green City Architects SRL pentru servicii de intermediere imobiliara.
- Tranzacții în valoare de 306 mii lei cu Polar Real Estate SRL pentru servicii de administrare a proprietăților.
- Tranzacții în valoare de 181 mii lei cu STAR PERFORMINING SRL pentru servicii de consultanță și training pentru angajați.
- Swiss Capital (acționar minoritar) acționează ca broker pe piața de capital pentru Societate, facilitând derularea tranzacțiilor cu instrumente financiare.

29. 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 27 martie 2026 și semnate în numele acestora de către:

George-Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director general

Claudiu Bistriceanu
Director financiar

DECLARATIE

in conformitate cu prevederile art.31 din Legea contabilitatii nr.82/1991

S-au intocmit situatiile financiare anuale consolidate la 31/12/2025 pentru:

Entitate: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

Judetul: 40--BUCURESTI

Adresa: localitatea BUCURESTI, Drumul Padurea Mogosoaia, Nr. 31-41, tel. 0212307570

Numar din registrul comertului: J2018007228408

Forma de proprietate: 34--Societati comerciale pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN): 4110--Dezv.(promovare) imobiliara

Cod unic de inregistrare: 1553483

Subsemnata George-Toma Mucibabici,

conform art.10 alin.(1) din Legea contabilitatii nr.82/1991, avand calitatea de Presedinte al Consiliului de Administratie al Impact Developer& Contractor imi asum raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale consolidate la 31/12/2025 si confirm urmatoarele:

a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale consolidate sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile.

b) Situatiile financiare anuale consolidate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.

c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Semnatura

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE
LA ȘI PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025**

**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 A POZIȚIEI FINANCIARE	2 – 3
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL	4
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII	5 – 6
SITUAȚIA INDIVIDUALĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	7
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE	8 – 57

	Nota	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
ACTIVE			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	7	45.232	47.144
Imobilizări necorporale		428	640
Creanțe imobilizate	12	67.986	71.150
Investiții imobiliare	8	608.166	754.571
Active financiare	11	234.188	47.474
Proiecte viitoare	9	40.510	31.293
Total active imobilizate		996.510	952.273
Active circulante			
Stocuri	10	301.957	371.159
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	24.643	19.775
Alte active curente		3.461	4.755
Numerar și echivalente de numerar	13	24.880	37.644
Total active circulante		354.941	433.333
Total active		1.351.451	1.385.605
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	598.699	598.699
Prime de capital	14	45.622	41.379
Alte rezerve	14	53.952	44.484
Acțiuni proprii	15	(433)	-
Rezultatul reportat		373.603	287.354
Total capitaluri proprii		1.071.443	971.916
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi	16	106.075	118.435
Datorii comerciale și alte datorii	17	6.573	6.857
Impozit amânat	23	66.165	81.175
Total datorii pe termen lung		178.813	206.467

	Nota	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Datorii curente			
Împrumuturi	16	65.454	180.749
Datorii comerciale si alte datorii	17	7.009	14.377
Datoria cu impozitul pe profit	23	25.884	1.340
Datorii aferente contractelor	17	2.722	10.627
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli		126	131
Total datorii curente		101.195	207.223
Total datorii		280.008	413.690
Total capitaluri proprii si datorii		1.351.451	1.385.605

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 27 martie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

George Toma Mucibabici
 Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
 Director General

Claudiu Bistriceanu
 Director Financiar

	Nota	Perioadă de 12 luni încheiată la	
		31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Venituri	18	144.212	162.938
Costul vânzărilor	18	(96.250)	(111.337)
Marja brută		47.962	51.601
Cheltuieli generale și administrative	20	(26.356)	(22.866)
Cheltuieli de comercializare		(3.451)	(1.988)
Alte venituri operaționale	21	7.376	26.961
Alte cheltuieli operaționale	21	(7.405)	(8.188)
Câștiguri din investiții imobiliare	8	61.608	29.545
Profit din exploatare		79.734	75.065
Venituri financiare	22	56.659	56.065
Cheltuieli financiare	22	(24.251)	(34.296)
Rezultatul financiar net (pierdere)		32.408	21.769
Profit înainte de impozitare		112.142	96.835
Impozitul pe profit (cheltuieli)/venit	23	(12.025)	(8.595)
Rezultatul perioadei		100.117	88.240
Alte venituri globale		-	-
Rezultatul global total pentru perioada		100.117	88.240

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 27 martie 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 A MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(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 27 martie 2026 și semnate în numele acesteia de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

	Nota	Capital social	Prime de capital	Alte rezerve	Acțiuni proprii	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2024		598.884	41.462	39.642	(268)	203.955	883.675
Elemente ale rezultatului global							
Profit aferent anului		-	-	-	-	88.240	88.240
Total alte elemente ale rezultatului global						88.240	88.240
Acțiuni proprii anulate în timpul anului		-	-	-	-	-	-
Constituire rezerve legale				4.842		(4.842)	-
Rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-
Alte modificări ale capitalurilor proprii		(185)	(83)	-	268	-	-
Sold la 31 decembrie 2024		598.699	41.379	44.484	-	287.354	971.915

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 27 martie 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 A FLUXURILOR DE TREZORERIE PENTRU ANUL
ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
 (toate sumele sunt exprimate în mii lei, dacă nu este indicat altfel)



	Nota	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Profit net		100.117	88.240
Ajustări pentru a reconcilia profitul net cu fluxurile nete de numerar:		(82.169)	(48.435)
Câștiguri din evaluarea investițiilor imobiliare	8	(61.608)	(29.545)
Câștig din cedarea imobilizărilor corporale		-	(187)
Reluarea pierderii din depreciere pentru imobilizări corporale		(1.424)	(2.097)
Reluarea deprecierei investițiilor		-	(8.053)
Amortizare	7	3.300	673
Ajustarea valorii stocurilor	10	(4.273)	-
Ajustarea valorii creanțelor	12	958	2.165
Venituri financiare	22	(55.399)	(54.592)
Costuri financiare	22	24.251	34.296
Impozit pe profit	23	12.025	8.719
Ajustări ale fondului de rulment		50.930	37.728
Scăderea/(creșterea) creanțelor comerciale și altor creanțe	12	(1.597)	1.426
Scăderea plăților anticipate	10	1.294	1.966
Scăderea/(creșterea) proprietăților imobiliare (stoc)	17	74.675	88.554
(Scădere)/creștere a datoriilor comerciale, a altor datorii și a datoriilor contractuale		(18.078)	(54.063)
(Scăderea)/Creșterea provizioanelor		-	(156)
Impozitul pe venit plătit	23	(5.363)	
Fluxurile nete de numerar din activitățile de exploatare		68.878	77.533
Activități de investiții			
Împrumuturi acordate filialelor		(541)	(3.726)
Rambursări de împrumuturi încasate de la filiale		5.904	3.420
Sume investite în filiale	27	19.819	(3.235)
Achiziție de imobilizări corporale și necorporale	7	(1.156)	(1.481)
Încasări (achiziții) din investiții imobiliare		-	1.041
Cheltuieli cu investiții imobiliare în curs de dezvoltare		(8.935)	(2.763)
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	7	1.399	303
Dividende încasate	22	49.382	49.633
Dobânzi încasate		1.870	1.280
Fluxuri nete de numerar din activități de investiții		65.872	44.472
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare			
Încasări din împrumuturi	16	78.546	69.145
Rambursarea principalului împrumuturilor	16	(213.519)	(159.536)
Dobândă plătită	16	(14.411)	(29.748)
Fluxuri nete de numerar din activități de finanțare		(149.384)	(120.139)
Creștere netă/ (scădere) a numerarului și a echivalentelor de numerar		(12.764)	1.866
Numerar și echivalente de numerar la 1 ianuarie	13	37.644	35.778
Numerar și echivalente de numerar la 31 decembrie	13	24.880	37.644

Situațiile financiare individuale prezentate au fost aprobate de către conducere la data de 27 martie 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 decembrie 2025	% dețineri IMPACT la 31 decembrie 2024
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%	-

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 2025, 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.

Consiliul de Administrație a fost alcătuit din 5 (cinci) membri până la 28 aprilie 2025:

- Iuliana Mihaela Urdă, Președintele Consiliului de Administrație
- Intrepid Gem SRL, Administrator – reprezentat prin Petru Văduva
- Dan Octavian Voiculescu, Administrator
- Daniel Pandele, Administrator
- Sorin Apostol, Administrator

Din data de 29 aprilie 2024, dna Ruxandra – Alina Scarlat a fost înlocuită de dl. Dan Octavian Voiculescu pe o durată de un an, până la data de 28 aprilie 2025.

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 și 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.

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.

4. POLITICI CONTABILE MATERIALE

Politicile contabile utilizate de Companie sunt conforme cu OMFP 2844/2016.

Politicile contabile prezentate mai jos au fost aplicate de către toate entitățile Societății, în mod consecvent, pentru toate perioadele prezentate în aceste situații financiare.

Mai jos este prezentat un sumar al politicilor contabile semnificative.

(a) Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar includ solduri de numerar, depozite de numerar și investiții pe termen scurt, foarte lichide, cu scadențe inițiale de trei luni sau mai puțin, care sunt ușor convertibile în sume cunoscute de numerar și care sunt supuse unui risc nesemnificativ de modificare a valorii.

(b) Creanțe comerciale

Creanțele comerciale sunt sume datorate de la clienți pentru veniturile din chirii și din comisioane pentru servicii de la chiriași și servicii de construcții în cursul normal al activității. Dacă colectarea este așteptată în cel mult un an, acestea sunt clasificate ca active circulante. Dacă nu, acestea sunt prezentate ca active imobilizate. Creanțele comerciale sunt recunoscute inițial la valoarea justă, în general la valoarea contraprestației care este necondiționată. Societatea deține creanțele comerciale cu scopul de a colecta fluxurile de numerar contractuale și, prin urmare, le evaluează ulterior la cost amortizat folosind metoda dobânzii efective. Creanțele comerciale sunt, de asemenea, supuse cerințelor de depreciere ale IFRS 9. Compania aplică abordarea simplificată IFRS 9 pentru măsurarea pierderilor de credit așteptate. Creanțele comerciale sunt derecunoscute atunci când nu există o așteptare rezonabilă de recuperare. Indicatorii conform cărora nu există o așteptare rezonabilă de recuperare includ, printre altele, eșecul unui debitor de a se angaja într-un plan de rambursare cu Societatea.

(c) Stocuri și ciclu normal de funcționare

Stocurile sunt active deținute în vederea vânzării în cursul normal al activității sau care sunt în proces de producție pentru o astfel de vânzare sau sunt sub formă de materiale sau furnituri care urmează să fie consumate în procesul de producție sau în prestarea de servicii.

Baza de evaluare a stocurilor este cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă.

Costul este definit ca suma tuturor costurilor de cumpărare, a costurilor de conversie și a altor costuri suportate pentru aducerea stocurilor în locația și starea lor actuală. Costul include materialele directe și, acolo unde este cazul, forța de muncă directă și costurile indirecte de producție suportate pentru aducerea stocurilor la locația și starea lor actuală. Valoarea realizabilă netă reprezintă prețul estimat de vânzare minus toate costurile estimate de finalizare și costurile care trebuie suportate pentru marketing, vânzare și distribuție.

Deoarece procesul de producție este mai lung de un an, costurile îndatorării suportate în timpul procesului sunt, de asemenea, capitalizate în costul stocurilor (IAS 23).

Costul lucrărilor de infrastructură incluse în proiectele imobiliare este raportat ca stocuri și se alocă costului fiecărui apartament din proiectul aferent. Costul este transferat în costul bunurilor vândute pe măsură ce apartamentele sunt vândute.

Evaluarea stocurilor la intrarea în societate se face folosind următoarele tehnici:

- | | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| ✓ Proprietăți rezidențiale | Identificare specifică |
| ✓ Terenuri | Identificare specifică |
| ✓ Altele | Primul intrat-primul ieșit (FIFO) |

Compania își desfășoară activitatea într-o industrie în care produsele finite necesită 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 realizat din vânzare 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. Infrastructura, inclusiv furnizarea infrastructurii și canalizarea, sunt clasificate ca stocuri sau proiecte viitoare, în conformitate cu proiectul la care se referă. Pentru mai multe detalii despre proiectele viitoare, vă rugăm să consultați Nota 9 – Proiecte viitoare.

(d) Imobilizări corporale

Activele nefinanciare cu durată lungă de viață sunt în primul rând operaționale (adică utilizate în mod activ în afacere, mai degrabă decât deținute ca investiții pasive) și pot fi clasificate în două tipuri de bază: corporale și necorporale. Activele corporale au substanțe fizice.

Un element de imobilizări corporale este recunoscut numai dacă sunt îndeplinite două condiții:

- Este probabil ca beneficiile economice viitoare asociate elementului să revină entității.
- Costul articolului poate fi determinat în mod fiabil.

Imobilizările corporale sunt prezentate în situația poziției financiare la valoarea lor de cost minus orice amortizare acumulată și pierderile din depreciere acumulate.

Costul imobilizării corporale include:

- Prețul de achiziție, inclusiv taxele legale și de brokeraj, taxele de import și taxele de achiziție nerambursabile.
- Orice costuri direct atribuibile suportate pentru aducerea activului la locația și starea de funcționare, așa cum se așteaptă de conducere, inclusiv pregătirea șantierului, livrarea și manipularea, instalarea, configurare și testarea.
- Costurile estimate de dezmembrarea și scoaterea articolului și restaurarea șantierului.

Costurile imobilizărilor corporale sunt alocate prin amortizare pe perioadele în care s-a beneficiat de utilizarea activului. Metoda de amortizare utilizată este amortizarea liniară fără valoare reziduală.

Terenul nu este amortizat.

Amortizarea este înregistrată în contul de profit și pierdere.

Durata de viață utilă estimată a imobilizărilor corporale pentru perioadele curente și comparative este după cum urmează:

- Clădiri: 40 ani
- Instalații și utilaje: 3-12 ani
- Amenajări și accesorii: 5-10 ani

Un element de imobilizări corporale este derecunoscut la vânzare sau atunci când nu sunt așteptate beneficii economice viitoare din utilizarea sau cedarea acestuia. În astfel de cazuri, activul este scos din situația poziției financiare, atât activul, cât și amortizarea acumulată. Diferența dintre valoarea netă contabilă și orice încasări primite va fi recunoscută în situația profitului și pierderii.

(e) Costurile îndatorării

Costurile îndatorării sunt reprezentate de dobânzi și alte costuri suportate de Societate în legătură cu împrumutul de fonduri. Costurile îndatorării includ cheltuielile cu dobânzile calculate utilizând metoda dobânzii efective, dobânzile aferente datoriilor de leasing sau diferențele de schimb valutar care decurg din împrumuturile în valută.

Costurile îndatorării care sunt direct atribuibile achiziției, construcției sau producției activelor eligibile sunt capitalizate ca parte a costului activului.

Un activ eligibil este un activ care necesită în mod necesar o perioadă substanțială de timp pentru a fi pregătit pentru utilizarea sau vânzarea prevăzută (stocuri, clădiri).

Costurile îndatorării ale împrumuturilor generale se adaugă la costul activelor eligibile (în conformitate cu IAS 23). Rata aplicabilă pentru capitalizare este rata medie ponderată a dobânzii împrumuturilor obținute

de Societate.

Capitalizarea costurilor îndatorării ar înceta atunci când aproape toate activitățile de pregătire a activului sunt finalizate.

Veniturile din investiții obținute din investiția temporară a unor împrumuturi specifice în așteptarea cheltuielilor acestora cu activele eligibile sunt deduse din costurile îndatorării eligibile pentru capitalizare.

Toate celelalte costuri ale îndatorării sunt recunoscute în profit sau pierdere în perioada în care sunt suportate.

(f) Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare sunt proprietăți (terenuri și/sau clădiri) deținute cu intenția de a obține venituri din chirie sau pentru aprecierea capitalului (sau ambele), inclusiv investițiile imobiliare aflate în construcție în astfel de scopuri, sunt evaluate inițial la cost, inclusiv costurile de tranzacție. Investiția imobiliară include și terenuri cu utilizare viitoare nedeterminată. De regulă, Societatea achiziționează terenuri majore, întrucât modelul său de afaceri este acela de a construi proiecte mari (aproximativ 1.000 de unități per proiect), prin urmare termenul de obținere a autorizațiilor de construire necesare ar putea fi prelungit, timp în care condițiile inițiale pentru estimarea proiectelor s-ar putea modifica (creșterea prețurilor la construcție, strategia de management de dezvoltare, modificări ale legislației etc.). Ca atare, având în vedere probabilitatea rezonabilă ca parcelele de teren să nu fie utilizate conform intenției, conducerea recunoaște inițial terenurile majore în investiții imobiliare.

După recunoașterea inițială, investiția imobiliară este măsurată la modelul valorii juste, modificările valorii juste fiind recunoscute în profit sau pierdere.

Atunci când utilizarea unei proprietăți este modificată, astfel încât aceasta este reclasificată în imobilizări corporale sau stocuri, valoarea sa justă de la data reclasificării devine costul proprietății în scopuri contabile ulterioare.

O investiție imobiliară este derecunoscută la cedare sau atunci când investiția imobiliară este permanent retrasă din utilizare și nu sunt așteptate beneficii economice viitoare din cedare. Orice câștig sau pierdere care decurge din derecunoașterea proprietății (calculată ca diferență dintre veniturile nete din cedare și valoarea contabilă a activului) este inclusă în profit sau pierdere în perioada în care proprietatea este derecunoscută.

Deși, conducerea Societății evaluează în mod regulat cea mai bună utilizare a terenului menținut în investiții, transferul de la investiții imobiliare la stoc se face numai atunci când există o schimbare reală a utilizării, mai degrabă decât la modificări ale intențiilor unei entități.

Societatea transferă terenuri clasificate drept investiții imobiliare către stocuri în momentul în care există suficiente dovezi că incertitudinile care împiedicau anterior dezvoltarea au fost rezolvate sau au fost reduse semnificativ. Astfel de dovezi includ de obicei (dar nu se limitează la):

- Obținerea autorizațiilor de construire sau a autorizațiilor de reglementare valabile.
- Finalizarea și aprobarea planurilor detaliate de dezvoltare și a specificațiilor de proiect de către management.
- Angajamentul managementului de a începe proiectul, susținut de decizii sau rezoluții formale.
- Inițierea activităților de fond care demonstrează intenția de a vinde (de exemplu, identificarea companiilor de construcții, încheierea de contracte, obținerea de acorduri de finanțare specifice proiectului).

(g) Deprecierea activelor nefinanciare

O depreciere există atunci când valoarea recuperabilă (cea mai mare dintre valoarea justă minus costurile de vânzare și valoarea de utilizare) este mai mică decât valoarea contabilă. Evaluarea trebuie făcută pe o bază specifică activului sau pe cel mai mic grup de active pentru care entitatea are fluxuri de numerar identificabile (unitatea generatoare de numerar).

Compania evaluează la sfârșitul fiecărei perioade de raportare dacă există vreun indiciu că un activ nefinanciar (altul decât creanțele de stoc și impozitul amânat) ar putea fi depreciat. Valoarea contabilă a activului este comparată cu valoarea recuperabilă. Dacă valoarea recuperabilă este mai mică decât valoarea contabilă, o pierdere din depreciere este recunoscută pentru diferența de profit sau pierdere.

(h) Capitaluri proprii

Acțiuni proprii

Atunci când acțiunile recunoscute drept capitaluri proprii sunt răscumpărate, valoarea contraprestației plătite, care include costurile direct atribuibile, net de orice efecte fiscale, este recunoscută ca o deducere din capitalurile proprii. Acțiunile răscumpărate sunt clasificate ca acțiuni de trezorerie și sunt prezentate în rezervele de acțiuni de trezorerie. Acțiunile proprii sunt supuse restricțiilor conform legislației societăților comerciale din România.

Orice costuri asociate cu tranzacțiile cu capitaluri proprii trebuie contabilizate ca o reducere a capitalurilor proprii.

Dividende

Dividendele reprezintă distribuția pro-rata a câștigurilor către proprietarii entității. Data aprobării este data la care acționarii votează pentru acceptarea dividendelor declarate. Această dată reglementează apariția unei răspunderi legale de către entitate.

Societatea nu declară dividende care depășesc valoarea rezultatului reportat.

(i) Datorii curente

Datoriile curente includ partea curentă a datoriilor pe termen lung și descoperirile de cont bancar, dividendele declarate, alte obligații exigibile la cerere, creditele comerciale, cheltuielile înregistrate în avans, veniturile amânate și avansurile primite de la clienți. Compensarea activelor curente cu datoriile curente aferente nu este permisă. Datoriile comerciale care se estimează că vor fi decontate în cadrul ciclului normal de exploatare sunt clasificate ca datorii curente.

Nu este permisă compensarea activelor curente cu pasivele curente aferente.

Conturile de plătit în condiții normale nu sunt purtătoare de dobândă și sunt declarate la valoarea lor nominală.

(j) Provizioane și datorii contingente

Acele datorii pentru care suma sau momentul cheltuielilor sunt incerte sunt considerate provizioane. Un provizion este recunoscut numai dacă: entitatea are o obligație prezentă ca urmare a unui eveniment trecut; este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru stingerea obligației și se poate face o estimare credibilă a valorii obligației.

Modificările în provizioane sunt luate în considerare la sfârșitul fiecărei perioade de raportare; provizioanele sunt ajustate pentru a reflecta cea mai bună estimare curentă. Valoarea modificărilor estimării este contabilizată prin profit sau pierdere.

Datoriile contingente nu sunt recunoscute în situația poziției financiare. Ele sunt dezvăluite doar în note.

(k) Evenimente ulterioare perioadei de raportare

Evenimentele care au loc după data de raportare, care oferă informații suplimentare despre condițiile existente la data raportării (evenimente de ajustare) sunt reflectate în situațiile financiare consolidate. Evenimentele care au avut loc după data de raportare care oferă informații despre evenimentele care au avut loc după data de raportare (evenimente care nu fac ajustări), atunci când sunt semnificative, sunt prezentate în notele la situațiile financiare consolidate. Atunci când continuitatea activității, ipoteza nu mai este adecvată la sau după perioada de raportare, situațiile financiare nu sunt întocmite pe baza continuității activității.

(l) Venituri din contractele cu clienții

Venitul este recunoscut atunci când obligația de executare este îndeplinită prin transferul unui bun sau serviciu promis unui client. Venitul este recunoscut atunci când clientul dobândește controlul asupra bunurilor sau serviciilor prestate, la suma care reflectă prețul la care se așteaptă ca Societatea să fie îndreptățită să îl primească în schimbul acelor bunuri sau servicii. Veniturile sunt recunoscute la valoarea justă a serviciilor prestate sau a bunurilor livrate, fără TVA, accize sau alte taxe aferente vânzării.

Venitul cuprinde valoarea justă a contraprestației primite sau de primit, net de taxa pe valoarea adăugată. Veniturile și profitul sunt recunoscute după cum urmează:

(i) Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale

Veniturile din vânzarea proprietăților rezidențiale în cursul normal al activității sunt evaluate la valoarea justă a sumei încasate sau care urmează să fie colectată la finalizarea legală. Veniturile sunt recunoscute atunci când controlul bunului a fost transferat către client, acest lucru este considerat a fi atunci când dreptul de proprietate trece către client la finalizarea legală. Acesta este punctul în care toate obligațiile de performanță sunt îndeplinite în conformitate cu prevederile IFRS 15 și nu există o implicare continuă a conducerii cu bunurile, iar valoarea veniturilor poate fi măsurată în mod fiabil. Dacă este probabil ca anumite reduceri să fie acordate, iar valoarea lor poate fi măsurată în mod credibil, atunci acestea sunt recunoscute ca o reducere a veniturilor atunci când sunt recunoscute veniturile din vânzare. Nu se consideră ca exista o componentă semnificativă de finanțare în contractele cu clienții deoarece perioada dintre recunoașterea veniturilor și plată este aproape întotdeauna mai mică de un an, în număr limitat de cazuri, compania are și plăți în rate pe o perioadă mai mare de un an, dar acestea nu sunt semnificative.

Plata se face în tranșe fixe de 2.000 EUR (fără TVA) la semnarea rezervării inițiale a unității rezidențiale, 15% din prețul total al contractului la semnarea antecontractului de vânzare și suma rămasă la semnarea contractului de vânzare-cumpărare, când controlul trece la client. În plus, conform clauzelor contractuale standard, clientul nu are dreptul să rezilieze contractul, sau la o rambursare corespunzătoare a avansului plătit. În cazuri specifice și izolate, Compania poate fi de acord să rezilieze contractul de pre-vânzare și să ramburseze avansul către client. În plus, odată cu semnarea contractului final de vânzare-cumpărare nu există nicio opțiune de rambursare, totuși clientul are dreptul la 2 ani garanții pentru calitatea unității rezidențiale livrate. Garanțiile sunt back-to-back, adică acestea sunt furnizate de către vânzător, dar vânzătorul transmite responsabilitatea antreprenorului general (RCTI Company SRL) care la rândul său se adresează subcontractantului responsabil cu lucrările și reparația corespunzătoare.

(ii) Venituri din sistemul de apă și canalizare

Societatea deține în cadrul proiectului Greenfield Băneasa sistemul de apă și canalizare. Veniturile din furnizarea apei sunt recunoscute în momentul realizării acestora, împreună cu cheltuielile cu apa facturate

de furnizori. Societatea refacturează utilitățile cu o majorare care este calculată ca costuri administrative de întreținere a apei uzate plus un profit. Prețul facturat de Societate este aprobat de Autoritatea Națională de Reglementare a Sectorului Energetic (ANRE).

(m) Moneda străină

Moneda funcțională utilizată de Societate este RON (leu românesc).

Tranzacțiile în valută străină sunt convertite în moneda funcțională a Societății la cursurile de schimb ale datelor tranzacției. Activele și pasivele monetare care la data de raportare exprimate în valută străină sunt convertite în moneda funcțională la cursul de schimb de la data raportării. Câștigurile și pierderile din diferențele de curs valutar aferente elementelor monetare sunt calculate ca diferență între costul amortizat în moneda funcțională la începutul anului, ajustat cu dobânda efectivă, plățile și încasările din cursul anului, pe de o parte și costul amortizat în valută străină convertit la cursul de schimb în vigoare la sfârșitul anului.

Activele și pasivele nemonetare care sunt evaluate la valoarea justă într-o valută străină sunt convertite în moneda funcțională utilizând cursul de schimb în vigoare la data determinării valorii juste.

Elementele nemonetare exprimate într-o valută străină care sunt înregistrate la cost istoric sunt convertite utilizând cursul de schimb în vigoare la data tranzacției.

Diferențele de curs valutar rezultate din conversie sunt recunoscute în Situația Consolidată a Profitului sau Pierderii și Alte Rezultate Globale ca cheltuieli/venituri financiare.

(n) Instrumente financiare

Activele financiare cu fluxuri de numerar sunt doar plăți de principal și dobândă al căror model de afaceri este de a deține pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale sunt evaluate la cost amortizat. Un activ financiar sau o datorie financiară este recunoscută în situația poziției financiare atunci când Societatea devine parte la prevederea contractuală a instrumentului.

Pentru instrumentele financiare care sunt evaluate la cost amortizat, costurile tranzacției sunt ulterior incluse în calculul costului amortizat folosind metoda dobânzii efective și amortizate prin profit sau pierdere pe durata de viață a instrumentului.

Datoriile financiare sunt clasificate ca fiind evaluate ulterior la cost amortizat (datorii comerciale, datorii cu împrumuturi cu rate standard ale dobânzii, împrumuturi bancare).

Societatea derecunoaște datoriile financiare atunci când și numai atunci când obligațiile Societății sunt scăpate, anulate sau au expirat. Diferența dintre valoarea contabilă a datoriei financiare derecunoscute și contraprestația plătită și de plătit este recunoscută în profit sau pierdere.

(o) Impozitare

Cheltuiala cu impozitul reprezintă suma impozitului curent și a impozitului amânat.

Impozitul curent

Impozitul pe profit curent se bazează pe profitul impozabil pentru anul în curs. Profitul impozabil diferă de

profitul înainte de impozitare, așa cum este raportat în contul de profit și pierdere, deoarece exclude elementele de venit sau cheltuieli care sunt impozabile sau deductibile în alți ani și, în plus, exclude elementele care nu sunt niciodată impozabile sau deductibile.

Datoria Societății pentru impozitul pe venit curent este calculată utilizând ratele de impozitare care au fost adoptate sau în mare măsură adoptate până la data bilanțului.

La determinarea valorii impozitului curent și amânat, Societatea ia în considerare impactul pozițiilor fiscale incerte și dacă pot fi datorate impozite suplimentare, penalități și dobânzi de întârziere. Societatea consideră că provizioanele înregistrate pentru obligații fiscale sunt adecvate pentru toți anii fiscali deschiși, pe baza evaluării unui număr de factori, inclusiv a interpretărilor legislației fiscale și a experienței anterioare. Această evaluare se bazează pe estimări și ipoteze și poate implica o serie de judecăți profesionale privind evenimente viitoare. Pot deveni disponibile informații noi care să determine Societatea să își schimbe judecata cu privire la adecvarea obligațiilor fiscale existente; astfel de modificări ale obligațiilor fiscale vor afecta cheltuiala cu impozitul în perioada în care se face o astfel de determinare.

Impozitul pe venit amânat

Impozitul amânat este recunoscut în ceea ce privește diferențele temporare dintre valorile contabile ale activelor și datoriilor în scopuri de raportare financiară și sumele utilizate în scopuri de impozitare.

Impozitul amânat nu este recunoscut pentru:

- a) Diferențele temporare privind recunoașterea inițială a activelor și datoriilor într-o tranzacție care:
 - nu este o combinație de întreprinderi; și
 - la momentul tranzacției nu afectează nici contabilitatea, nici profitul sau pierderea impozabilă și (ii) nu dă naștere la diferențe temporare egale impozabile și deductibile;
- b) Diferențele temporare legate de investițiile în filiale, asociate și acorduri comune în măsura în care Societatea este capabilă să controleze momentul inversării diferențelor temporare și este probabil ca acestea să nu se inverseze în viitorul previzibil; și
- c) Diferențe temporare impozabile apărute la recunoașterea inițială a fondului comercial.

Creanțele privind impozitul amânat sunt recunoscute pentru pierderi fiscale neutilizate, credite fiscale neutilizate și diferențe temporare deductibile în măsura în care este probabil ca profituri impozabile viitoare să fie disponibile pentru care acestea să poată fi utilizate. Profiturile impozabile viitoare sunt determinate pe baza inversării diferențelor temporare impozabile relevante. Dacă valoarea diferențelor temporare impozabile este insuficientă pentru a recunoaște în totalitate un activ de impozit amânat, atunci sunt luate în considerare profiturile impozabile viitoare, ajustate pentru reluările diferențelor temporare existente. Creanțele privind impozitul amânat sunt revizuite la fiecare dată de raportare și sunt reduse în măsura în care nu mai este probabil ca beneficiul fiscal aferent să fie realizat; astfel de reduceri sunt inversate atunci când probabilitatea unor profituri impozabile viitoare se îmbunătățește. Evaluarea impozitului amânat reflectă consecințele fiscale care ar urma din modul în care Societatea se așteaptă, la data de raportare, să recupereze sau să deconteze valoarea contabilă a activelor și datoriilor sale. În acest scop, valoarea contabilă a investiției imobiliare măsurată la valoarea justă se presupune a fi recuperată prin vânzare, iar Societatea nu a respins această prezumție.

Activele și pasivele privind impozitul amânat sunt compensate numai dacă sunt îndeplinite anumite criterii.

(p) Plată pe bază de acțiuni

Valoarea justă la data acordării a aranjamentelor de plată pe bază de acțiuni decontate prin acțiuni acordate angajaților este, în general, recunoscută ca o cheltuială, cu o creștere corespunzătoare a capitalurilor proprii, pe perioada de atribuire a premiilor. Suma recunoscută ca cheltuială este ajustată pentru a reflecta numărul de premii pentru care se așteaptă să fie îndeplinite condițiile de performanță aferente serviciului și non-piață, astfel încât suma recunoscută în cele din urmă se bazează pe numărul de premii care îndeplinesc condițiile de performanță aferente serviciului și non-piață la data de maturizare.

(q) Parte afiliată

Părțile sunt considerate afiliate atunci când una dintre părți, fie prin proprietate, drepturi contractuale, relație de familie sau altfel, are capacitatea de a controla sau influența în mod semnificativ cealaltă parte, direct sau indirect. Părțile afiliate includ persoane fizice care sunt proprietari principali, personalul cheie de conducere al filialelor Companiei și membrii Consiliului de Administrație și membrii familiilor acestora, precum și orice companie care este parte afiliată entităților Companiei.

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 ofertat” 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 26.

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.

O analiza de senzitivitate:

Investiții imobiliare terenuri

Mai jos este prezentat impactul asupra evaluării incluse în bilanț la 31 decembrie 2025, precum și la 31 decembrie 2024 cât și câștigurile/pierderile pe investiții imobiliare înregistrate în contul de profit sau pierdere, ca urmare a unei (scăderi)/creșteri cu 5% a prețului pe mp. Tabelul de mai jos include prețurile cheie utilizate la determinarea rezultatelor analizei de sensibilitate:

2025

Teren	Lei/mp	+5% Lei/mp	-5% Lei/mp	+5% Valoare totală	-5% Valoare totală	Efectul creșterii	Efectul scăderii
Teren Greenfield Băneasa (București)	1.491	1.566	1.417	304.019	275.065	14.477	14.477
Teren Blvd. Ghencea – Timișoara (București)	767	805	728	208.390	188.544	9.923	9.923
Altele (Neptun, Oradea)	156	164	148	10.158	9.190	484	484

2024

Teren	Lei/mp	+5% Lei/mp	-5% Lei/mp	+5% Valoare totală	-5% Valoare totală	Efectul creșterii	Efectul scăderii
Teren Greenfield Băneasa (București)	1.385	1.454	1.315	281.044	254.278	13.383	13.383
Teren Barbu Văcărescu (București)	7.569	7.948	7.191	202.066	182.822	9.622	9.622
Teren Blvd. Ghencea – Timișoara (București)	697	732	662	189.464	171.420	9.022	9.022
Altele (Neptun, Oradea)	139	146	132	9.075	8.211	432	432

Proprietăți

Mai jos este prezentată o analiză de sensibilitate a unei modificări de +/-0,5% a randamentului și a chiriei de 1 EUR/mp:

2025:

	Randament	-0,50%	0,00%	0,50%
	Chirie/mp	7,00%	7,50%	8,00%
(5.00%)	18,74	22.426	20.636	19.582
0.00%	19,72	23.253	21.670	20.286
5,00%	20,71	24.081	22.035	20.989

2024:

	Randament	(0,50%)	0,00%	0,50%
	Chirie/mp	7,00%	7,50%	8,00%
(5,00%)	19,9	21.881	20.400	19.107
0,00%	20,95	22.619	21.075	19.725
5,00%	22	23.400	21.749	20.344

(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 decembrie 2025 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 decembrie 2025 (la fel la 31 decembrie 2024) și au continuat să fie înregistrate la valoarea justă la data bilanțului.

- Aria Verdi - La data de 31 decembrie 2024, terenul aferent proiectului Aria Verdi a fost clasificat drept investiție imobiliară. În august 2025, terenul a fost transferat ca aport în natură la capitalul social al filialei deținute integral, Aria Verdi Development S.R.L.
- 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 26.

(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 STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ NOI ȘI REVIZUITE

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

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

Decontarea datoriilor prin sisteme de plăți electronice.

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

Modificările prevăd, de asemenea, o excepție opțională, care permite companiei să-și derecunoască plățile comerciale mai devreme decât data decontării, eventual la data la care plata este inițiată și nu

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

- nicio capacitate practică de a retrage, opri sau anula instrucțiunea de plată;
- lipsa capacității practice de a accesa numerarul care urmează să fie utilizat pentru decontare ca urmare a instrucțiunii de plată; 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 împrumutul 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 „alte” 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.

7. IMOBILIZĂRI CORPORALE

Reconcilierea valorii contabile a imobilizărilor corporale

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 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 deprecieri 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

	Terenuri și clădiri	Mașini, echipamente și mijloace de transport	Mobilier și instalații	Active aflate în construcție	Total
Cost / evaluare					
Sold la 1 ianuarie 2024	40.457	2.577	1.688	3.268	47.989
Achiziții	-	512	449	-	961
Transferuri	(261)	8.673	-	(379)	8.033
Cedări	(134)	(169)	-	-	(303)
Sold la 31 decembrie 2024	40.062	11.594	2.137	2.888	56.681
Amortizare cumulată și pierderi din deprecieri cumulate					
Sold la 1 ianuarie 2024	9.810	1.496	580	-	11.886
Amortizarea în cursul anului	1.275	398	281	-	1.954
Transferuri	(2.207)	-	-	-	(2.207)
Amortizarea acumulată a cedărilor	(1.987)	(110)	-	-	(2.097)
Sold la 31 decembrie 2024	6.892	1.785	861	-	9.537
Valori contabile					
La 1 ianuarie 2024	30.646	1.081	1.108	3.268	36.102
La 31 decembrie 2024	33.170	9.809	1.276	2.888	47.144

Terenuri și clădiri:

S-au transferat în stocuri un teren de infrastructura în cadrul unui proiect rezidențial anterior în vederea vânzării, în valoare totală de 1.662 mii lei.

Principalele cedări de terenuri și clădiri se referă la vânzarea unor loturi de teren din Voluntari și Băneasa, în valoare de 1.400 mii lei.

Metoda de amortizare utilizată a fost metoda liniară.

Mașini, echipamente și mijloace de transport:

Transferul principal este reprezentată de recepția Parcului Fotovoltaic cu cele 3 CEF-uri (Office, Parcare și Spa), în valoare de 3.661 mii lei.

Active gajate:

La 31 decembrie 2025 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: 36.667 mii lei). Scăderea semnificativă este datorată faptului că în februarie 2025, Impact Developer & Contractor SA a rambursat creditul de la OTP Bank, și a eliberat de ipotecă toate activele gajate corespunzătoare. Pentru mai multe detalii despre creditul bancar, a se vedea Nota 16 Împrumuturi.

8. INVESTIȚII IMOBILIARE

Reconcilierea valorii contabile a investițiilor imobiliare

	2025	2024
Sold la 1 ianuarie	754.571	726.852
Intrări prin achiziție	8.935	2.763
Transferuri din/in Stocuri și active imobilizate	0	(3.549)
Vânzări și scoateri din evidență	(216.948)	(1.041)
Modificări ale valorii juste în timpul exercițiului financiar	61.608	29.545
Sold la 31 decembrie	608.166	754.571

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 – proiect Aria Verdi situat pe Bd. Barbu Văcărescu.

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

Valoarea justă a terenurilor ramase prezentate drept investiții imobiliare, precum și a clădirilor a crescut la sfârșitul anului 2025, cu 61.608 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:

Activ	31 decembrie 2025		31 decembrie 2024	
	mp	mii lei	mp	mii lei
Teren Greenfield Băneasa (București)	194.159	289.542	193.311	267.661
Teren Bd. Barbu Văcărescu	-	-	25.424	192.444

(București)				
Teren Bd. Ghencea – Bd. Timișoara	258.895	198.467	258.895	180.442
(București)				
Alte (Neptun, Oradea)	62.022	9.674	62.022	8.643
Greenfield Plaza proprietate comercială (teren inclus)	11.111	110.483	21.521	105.384
Total	526.187	608.166	561.173	754.574

Pentru anul 2025, Societatea a obținut venituri din chirii din investiții imobiliare (Greenfield Plaza) în valoare totală de 5.607 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 sfârșitul anului 2025 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 26.

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	- 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	- 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	- 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	- 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 spațiu 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 decembrie 2025 este 346.049 mii lei și la 31 decembrie 2024 este 379.896 mii lei.

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

9. PROIECTE VIITOARE

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

	31-Dec-25	31-Dec-24
Greenfield Băneasa	36.363	31.293
Boreal Plus Constanța	4.147	-
	40.510	31.293

10. STOCURI

	31-Dec-25	31-Dec-24
Produse finite și alte bunuri destinate vânzării	175.601	250.574
Proiecte rezidențiale în curs de dezvoltare:		
Terenuri destinate proiectelor în construcție	32.485	35.383
Costuri de dezvoltare și construcție	93.871	85.201
	301.957	371.159

Stocurile sunt reprezentate de:

	31-Dec-25	31-Dec-24
Proiect rezidențial Greenfield	262.826	317.324
Teren și proiect Constanța	39.131	53.835
	301.957	371.159

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 decembrie 2025) sunt prezentate mai jos:

	A se realiza în 12 luni	A se realiza în mai mult de 12 luni
Proiectul rezidențial Greenfield	82.866	179.960
Teren și proiect Constanța	28.811	10.320
Total	111.676	190.281

Din totalul de 262.826 mii RON din Greenfield Băneasa, un total de 82.866 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, 28.811 mii lei reprezintă valoarea stocurilor estimate a fi realizate în următoarele 12 luni.

Terenurile cu o valoare contabilă de 32.485 mii lei la 31 decembrie 2025 (31 decembrie 2024: 35.381 mii lei) constau din terenuri deținute de Societate pentru dezvoltarea de noi proprietăți rezidențiale și infrastructură, în București și Constanța. Valoarea terenului a scăzut cu 8%, ca urmare a transferului unui provizion de infrastructură de la imobilizări corporale la stocuri. Costurile de dezvoltare și construcție au crescut cu 13%, datorită progresului înregistrat de Societate în proiectul de dezvoltare Greenfield Băneasa.

Proprietățile imobiliare reprezentând proiecte rezidențiale finalizate cu o valoare contabilă de 175.601 mii lei la 31 decembrie 2025 (31 decembrie 2024: 250.574 mii lei) se referă în totalitate la apartamente deținute spre vânzare de către Societate.

Costul stocurilor vândute recunoscut în timpul perioadei de raportare este 90.857 mii lei (2024: 110.064 mii lei).

Valoarea contabilă la 31 decembrie 2025 a stocurilor gajate este de 33.233 mii lei (la 31 decembrie 2024: 377.963 mii lei). Diminuarea semnificativă se datorează faptului că în februarie 2025 Impact Developer & Contractor SA a rambursat creditul de la OTP Bank, și a eliberat de ipotecă toate activele gajate corespunzătoare. Pentru mai multe detalii despre creditul bancar, a se vedea Nota 16 Împrumuturi bancare.

Conform prevederilor IAS23, costul aferent împrumuturilor generale a fost capitalizat în valoarea activelor eligibile utilizând o rată medie ponderată. Niciun proiect nu a fost eligibil pentru capitalizarea costului aferent împrumuturilor în 2025 sau în 2024.

Mai multe detalii despre creditele Societății sunt prezentate în Nota 16.

11. ACTIVE FINANCIARE

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Interese în entități afiliate și asociații	234.188	47.474
	234.188	47.474

Societatea deține acțiuni în următoarele subsidiare și asociații:

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

31 decembrie 2024				
	Procent deținere	Valoarea brută	Depreciere	Valoare contabilă
Spatzioo Management SRL	6,23%	3.345	-	3.345
Clearline Development and Management	100%	22.420	-	22.420
Bergamot Developments	100%	6.770	-	6.770
Bergamot Developments Phase II	100%	49	-	49
Impact Finance & Sales	100%	1	-	1
Greenfield Copou Residence	100%	49	-	49
Greenfield Copou Residence Phase II	100%	48	-	48
Aria Verdi Development	100%	48	-	48
Greenfield Property Management	100%	49	-	49
RCTI	51,01%	14.440	-	14.440
Impact Alliance Arhitecture	51%	255	-	255
Impact Alliance Moldova	51%	-	-	-
Total subsidiare		47.474	-	47.474

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

- a) Spatzioo Management S.R.L, o societate care oferă servicii de administrare și întreținere proiectele rezidențiale și comerciale deținute de grupul Impact;

- b) Clearline Development and Management S.R.L. (fosta Lomb SA) este compania de proiect prin care IMPACT urma să dezvolte un proiect rezidențial în Cluj-Napoca, în parteneriat cu autoritatea locală;
- c) Bergamot Developments S.R.L., companie din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care începând cu anul 2018 a dezvoltat un ansamblu rezidențial de cca. 51.382 de metri pătrați, 500 de apartamente, pe un teren de aproximativ 17.213 mp, respectiv prima fază a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence;
- d) Bergamot Developments Phase II S.R.L., o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, care a dezvoltat faza a II-a (130 apartamente) a complexului rezidențial Luxuria Domenii Residence, alcătuită din 13.618 mp construiți pe un teren de 5.769 mp;
- e) Impact Finance & Sales S.R.L. are un rol în diversificarea gamei de servicii legate de vânzările de case. Impact Finance & Sales colaborează cu instituțiile financiare din România pentru a oferi soluții avantajoase de împrumut pentru clienții care achiziționează locuințe;
- f) Greenfield Copou Residence S.R.L., o societate din cadrul grupului, având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară, a fost înființată în decembrie 2019. Aceasta societate urmează să dezvolte proiectul Greenfield Copou pe terenul deținut în Iași;
- g) Greenfield Copou Residence Phase II SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021;
- h) Greenfield Property Management SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021;
- i) Aria Verdi Development SRL, o societate din cadrul grupului având ca obiect principal de activitate dezvoltarea imobiliară a fost înființată în anul 2021;
- j) Impact Alliance Arhitecture SRL, o societate care are obiect principal de activitate servicii de arhitectură a fost înființată în anul 2022;
- k) R.C.T.I.Company SRL , o societate care are ca obiect principal de activitate servicii de construcții și care a fost achiziționată în anul 2022;
- l) Impact Alliance Moldova, o societate care are ca obiect principal de activitate servicii de construcții. Aceasta a fost înființată în 2023, dar nu s-a vărsat încă capital social;
- m) Asociația „Impact pentru Viitor”, o organizație care are ca scop reprezentarea și apărarea intereselor comune ale membrilor comunității Greenfield Băneasa în relația cu autoritățile publice, furnizorii de servicii și alte entități juridice, în conformitate cu legislația în vigoare.

La data de 31.12.2025 soldul activelor financiare a crescut cu 393%, respectiv 186.714 mii lei datorită următoarelor:

- majorarea capitalului social al Aria Verdi Development S.R.L prin aport in natura a terenului în valoare totală de 206.532 mii lei, localizat în bulevardul Barbu Văcărescu. Aportul de capital a fost realizat ca urmare a obținerii autorizației de construire pentru proiectul Aria Verdi în iulie 2025 și decizia managementului de a demara proiectul.
- diminuarea capitalului social al Clearline cu 22.419 mii lei.
- majorarea capitalului social al Spatzioo cu 2.600 mii lei.

12. CREANȚE COMERCIALE ȘI ALTE CREANȚE

	Pe termen scurt		Pe termen lung	
	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe comerciale	3.084	11.643	-	-
Creanțe în legătură cu filialele	16.452	8.061	67.986	71.150
Debitori diverși	99	5	-	-

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Creanțe împotriva Statului	5.008	66	-	-
	24.643	19.775	67.986	71.150

Creanțele pe termen lung reprezintă soldul împrumuturilor și dobânda aferentă acestora acordate de Societate către filialele sale. Detalii despre componenta sumei în Nota 27 – privind tranzacțiile cu părți afiliate.

La 31 decembrie 2025 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).

Informațiile despre expunerea Societății la riscurile de credit și de piață și pierderile din depreciere pentru creanțele comerciale sunt incluse în Nota 24.

13. NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	<u>31 decembrie 2025</u>	<u>31 decembrie 2024</u>
Conturi curente	24.860	37.630
Numerar	12	7
Avansuri de numerar	8	8
	24.880	37.644

Societatea deține conturi curente la bănci comerciale românești. Din soldul total al numerarului, 9 mii lei (31 decembrie 2024: 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).

Soldul de numerar a scăzut cu 12.764 mii lei, sau cu 34% la 31 decembrie 2025, comparat cu 31 decembrie 2024. Acest lucru este datorat rambursării integrale a creditului de la OTP Bank (sold de 86.560 mii lei la 31 decembrie 2024) și First Bank (sold la 31 decembrie 2024: 26.435 mii lei).

14. CAPITAL SOCIAL

	<u>31 decembrie 2025</u>	<u>31 decembrie 2024</u>
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	2.364.941.410

Prin hotărârea nr.2 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 29 aprilie 2025 s-a aprobat consolidarea valorii nominale a unei acțiuni emise de Societate de la valoarea nominală de 0,25 RON/acțiune la valoarea nominală de 5,00 RON/acțiune, prin creșterea valorii nominale a acțiunilor concomitent cu reducerea numărului total de acțiuni (20 de acțiuni cu valoare nominală de 0,25 RON/acțiune vor reprezenta o acțiune cu valoare nominală de 5 RON/acțiune) („**Consolidarea Valorii Nominale**”), numărul total de acțiuni în capitalul social al Societății rezultat ca urmare a Consolidării Valorii Nominale este egal cu numărul de acțiuni emise anterior Consolidării Valorii Nominale împărțit la 20, reprezentând valoarea raportului dintre valoarea nominală consolidată (5 RON/acțiune) și valoarea

nominala anterioara Consolidării Valorii Nominale (0,25 RON/acțiune).

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

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
	%	%
Gheorghe Iaciu	58,52%	58,03%
Swiss Capital SRL	10,10%	10,07%
Persoane juridice	11,23%	20,61%
Persoane fizice	20,15%	11,29%
	100,00%	100,00%

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.

Rezervele constituite la nivelul Societății sunt detaliate mai jos:

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Rezerve legale	53.952	49.355
Rezerve statutare	-	(4.871)
	53.952	44.484

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. La 31 decembrie 2025, rezervele legale sunt în valoare de 53.952 RON (31 decembrie 2024: 49.355 RON).

Dividende

Atât în anul 2024 cât și în 2025 Societatea nu a distribuit dividende.

Managementul capitalurilor

În scopul managementului capitalului Societății, capitalul include capitalul social emis, prima de emisiune și toate celelalte rezerve de capital social atribuite deținătorilor de capital social ai societății-mamă. Obiectivul principal al managementului capitalului Societății este de a maximiza valoarea pentru acționari. Societatea își gestionează structura capitalului și efectuează ajustări în baza schimbărilor condițiilor economice și a cerințelor contractelor financiare. Pentru a menține sau ajusta structura capitalului, Societatea poate ajusta plata dividendelor către acționari, poate returna capitalul acționarilor sau poate emite noi acțiuni. Societatea monitorizează capitalul utilizând indicatorul datorii la active, care se calculează ca și împrumuturi minus numerar și echivalente de numerar, împărțit la total active. Politica Societății este de a menține indicatorul datorii la active sub 40%.

Pentru a atinge acest obiectiv general, managementul capitalului Societății, printre altele, urmărește să se asigure că acesta îndeplinește obligațiile financiare atașate împrumuturilor purtătoare de dobândă care definesc cerințele privind structura capitalului. În cazul încălcării respectării acordurilor financiare, băncile acordă perioade de remediere. Nu au existat încălcări ale acordurilor financiare ale niciunui împrumut purtător de dobândă în perioada curentă. Nu au fost aduse modificări la obiectivele, politicile sau procesele

de gestionare a capitalului în perioada încheiată la 31 decembrie 2025 și pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2024.

Indicatorul datorii la active la 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024 este prezentat mai jos:

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Rata de solvabilitate generală		
Împrumuturi	171.529	299.183
Fără: numerar și echivalente	(24.880)	(37.644)
Datoria netă	146.649	261.539
 Total active	 1.351.451	 1.385.605
Datorie netă pe active	11%	19%

15. ACȚIUNI PROPRII

	2025	2024
Sold la 1 ianuarie	-	268
Achiziție acțiuni proprii	796	-
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	(268)
Plăți pe bază de acțiuni	(363)	-
Sold la 31 decembrie	433	-
	2025 (nr. de acțiuni)	2024 (nr. de acțiuni)
Sold la 1 Ianuarie	-	738.541
Achiziție acțiuni proprii	175.000	-
Acțiuni proprii anulate în timpul anului	-	(738.541)
Plăți pe baza de acțiuni	(76.500)	-
Sold la 31 decembrie	98.500	-

Rezerva de acțiuni proprii reprezintă costul acțiunilor Societății mamă achiziționate pe piață, pentru a satisface opțiunile și cotele condiționate acordate în cadrul schemelor de plăți pe bază de acțiuni ale Societății.

La 31 decembrie 2025, Societatea are în sold acțiuni proprii cu o valoare contabilă de 433 mii lei. (decembrie 2024: nu are în sold acțiuni proprii).

Societatea a acordat acțiuni angajaților și membrilor Consiliului de Administrație conform deciziei de implementare a programului de tip „Stock Option Plan” („Planul”), având ca obiectiv acordarea de drepturi de opțiune pentru dobândirea de acțiuni cu titlu gratuit de către angajații și membrii conducerii Societății, respectiv membrii Consiliului de Administrație și directorii Societății, în scopul menținerii și motivării acestora precum și cu scopul recompensării lor pentru activitatea desfășurată în cadrul Societății.

Numărul total de acțiuni care poate fi acordat Persoanelor Eligibile în conformitate cu acest Plan este de maxim 3.060.000 de acțiuni nominative („Acțiunile Rezervate”).

Pe parcursul anului 2025 au fost acordate un număr de 76.500 acțiuni gratuite angajaților care au îndeplinit condițiile de eligibilitate conform planului.

16. ÎMPRUMUTURI

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

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi bancare garantate	90.779	31.256
Obligațiuni emise	15.296	87.178
	106.075	118.435
Datorii pe termen scurt		
Împrumuturi pe termen scurt	31.392	180.703
Obligațiuni emise	34.062	46
	65.454	180.749

Termenii și condițiile împrumuturilor sunt următoarele:

Creditor	Moneda	Scadența	Valoarea creditului, în moneda originală	Sold la 31 decembrie 2025	Sold la 31 decembrie 2024
Împrumuturi					
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	24-Dec-26	6.581	33.556	32.737
Credit Value Investments	EUR	02-Oct-27	8.000	-	39.793
Obligațiuni de tip plasament privat	EUR	12-Feb-27	3.000	15.296	14.649
Total obligațiuni				48.852	87.178
Libra Internet Bank	EUR	05-Nov-27	7.000	24.882	-
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	21.161	-	54.281
OTP Bank	EUR	31-Mar-25	13.279	-	32.279
Alpha Bank	EUR	08-Jun-29	20.000	52.874	66.321
First Bank	EUR	29-Mar-29	3.500	-	13.234
First Bank	EUR	19-Apr-27	4.000	-	13.200
Garanti BBVA	RON	31-Dec-26	17.395	-	6.627
Garanti BBVA	EUR	31-Dec-27	6.910	43.847	25.569
Total împrumuturi bancare				121.603	211.511
Dobândă				1.074	494
Total				171.529	299.183

	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

	Obligațiuni	Împrumuturi	Leasing	Total
Sold la 1 ianuarie 2024	72.209	315.962	903	389075.
Trageri	14.910	54.235	-	69.145
Rambursare împrumuturi	-	(158.630)	(907)	(159.537)
Cheltuiala cu dobânda	(8.301)	(22.301)	(27)	(29.784)
Dobânda plătită	8.194	22.301	27	29.641
Reținerea impozitului la sursă	553	-	-	553
Diferențe curs valutar	107	(56)	5	55
Sold la 31 decembrie 2024	87.672	211.511	-	299.183

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 septembrie 2022, Societatea a contractat 4 credite denominate în EUR de la OTP Bank pentru finanțarea fazelor F1-F3 ale proiectului UTR3 din Greenfield Băneasa. Valoarea cumulată a creditelor este de 40.440 mii EUR, dintre care două în valoare de 34.440 mii EUR sunt destinate finanțării proiectului, cu maturitate de 3 ani de la acordare, iar alte două în valoare totală de 6.000 mii EUR pentru acoperirea cheltuielilor de TVA, cu maturitate de 2 ani de la acordare. Împrumutul a fost rambursat integral în februarie 2025.

În mai 2023 Societatea a contractat un credit denominat în EUR de la First Bank pentru refinanțarea Centrului Comunitar. Valoarea creditului este de 3.500 mii EUR, cu maturitate de 70 de luni de la data semnării contractului.

În octombrie 2023 IMPACT SA a oferit spre subscriere 80 de obligațiuni la purtător Seria IMP27 („Obligațiunile”), fiecare cu o valoare nominală de 100.000,00 EUR (o sută de mii de euro) și o valoare nominală totală de 8.000.000,00 EUR (opt milioane de euro). Obligațiunile au fost alocate investitorilor instituționali – consorțiu de mai multe fonduri de investiții, dintre care activele sunt administrate de CVI Dom Maklerski sp. z o.o. Compania poloneză sub numele comercial CVI Trust sp. z o.o., cu sediul în Varșovia, Polonia, acționează ca administrator de securitate. Valoarea cuponului este variabilă, iar dobânda este EURIBOR 1 lună+ 8,75%. Data scadenței este 2 octombrie 2027. Însă obligațiunile au fost rambursate integral la data de 6 octombrie 2025, după cum urmează:

- la data de 3 octombrie 2025 IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA a rambursat la scadență valoarea de 2 milioane EUR;
- la data de 6 octombrie 2025, IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA a rambursat anticipat valoarea de 6 milioane EUR, astfel că soldul rămas a fost rambursat integral cu 24 luni înainte de data scadenței.

În noiembrie 2023 Societatea a contractat un credit denominat în RON de la Garanti Bank pentru finanțarea activității curente. Valoarea creditului este 17.395 mii lei, cu maturitate de 36 de luni de la data semnării contractului. Utilizarea creditului a avut loc începând cu luna decembrie 2023.

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

- un credit denominat în RON de la First Bank pentru finanțarea activității curente. Valoarea creditului este de 4 milioane EUR, cu maturitate de 36 de luni de la data semnării contractului. Utilizarea creditului a avut loc începând cu luna aprilie 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 subscrisă în totalitate, cu o rată a dobânzii fixe de 9%, plătită semestrial. Se vor întocmi demersurile necesare pentru admiterea la tranzacționare pe piața reglementată administrată de BVB.

În iunie 2024 Societatea a contractat un credit denominat în EUR de la Garanti Bank pentru finanțarea activității curente. Valoarea creditului este de 6,9 milioane EUR, cu maturitate de 3 ani de la data semnării contractului. Utilizarea creditului a avut loc începând cu luna iulie 2024.

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.

La data de 28 februarie 2025, IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA a rambursat împrumutul de proiect de la OTP Bank contractat pentru dezvoltarea proiectului Greenfield Băneasa Teilor. La 31 decembrie 2024 soldul împrumutului era de 86.560 mii lei. Împrumutul a fost rambursat integral cu o lună înainte de data scadenței.

La data de 7 mai 2025, IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA a rambursat împrumutul de la Garanti Bank, facilitate acordată în RON pentru finanțarea activității curente. La 31 decembrie 2024 soldul împrumutului era de 6.627 mii lei. Împrumutul a fost rambursat integral cu 19 luni înainte de data scadenței.

La data de 11 iulie 2025, IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA a rambursat împrumutul de la Garanti Bank, facilitate acordată în EUR pentru finanțarea activității curente. La 30 iunie 2025 soldul împrumutului era de 5.640 mii lei. Împrumutul a fost rambursat integral cu 29 luni înainte de data scadenței.

Cele 2 facilități de împrumut denominate în EUR, contractate în 2023, respectiv 2024, de la First Bank, atât pentru refinanțarea Centrului Comunitar Greenfield Plaza, cât și pentru finanțarea activității curente, au fost rambursate integral până la data de 31 iulie 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 8,6 milioane de EUR până la 31 decembrie 2025.

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 decembrie 2025 și la 31 decembrie 2024.

Nu au fost semnate contracte noi de leasing în 2025. În 2024 contractele de leasing au fost închise, iar o parte dintre mașini au fost vândute.

17. DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Datorii pe termen lung		
Rețineri datorate terților	6.573	6.857
	6.573	6.857
Datorii pe termen scurt		
Datorii comerciale	5.953	3.729
Datorii în relația cu părțile afiliate	-	5.341
Datorii fiscale	721	4.730
Datorii către angajați	323	545
Alte datorii	12	31
	7.009	14.377
TOTAL	13.582	21.235
Datorii aferente contractelor/ Avansuri primite de la clienți	2.720	10.685
Venituri înregistrare în avans	2	(59)
TOTAL	2.722	10.627

Soldul avansurilor primite de la clienți a scăzut la 31 decembrie 2025, comparativ cu 31 decembrie 2024 cu 7.965 mii lei, în principal ca urmare a faptului ca în octombrie 2024 au început vânzările pentru proiectul Greenfield Teilor, astfel avansurile au fost stornate pe masura înregistrării veniturilor din vânzări. Detalii suplimentare despre avansurile încasate de la clienți se găsesc în Nota 18.

Informații cu privire la expunerea Societății la riscul valutar și la riscul de lichiditate aferent datoriilor comerciale și altor datorii, sunt prezentate în Nota 24.

18. VENITURI

Veniturile Societății:

	12 luni 2025	12 luni 2024
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale și a terenurilor	130.486	150.795
Venituri din servicii	6.100	4.912
Venituri de la clienți	136.586	155.706
Venituri din chirie	7.626	7.232
Total	144.212	162.938
	12 luni 2025	12 luni 2024
Costul bunurilor vândute	90.858	105.796
Costul serviciilor	5.392	2.863
Costuri aferente serviciilor de închiriere	-	2.678
	96.250	111.337

La data de 31 decembrie 2025 Societatea avea 18 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 9.350 mii lei. Toate aceste apartamente fac parte din proiecte finalizate. Pentru aceste pre-contracte clienții au plătit avansuri în valoare de 2.720 mii lei, care se găsesc la datorii aferente contractelor, în situația poziției financiare.

La data de 31 decembrie 2024 Societatea avea 125 apartamente pre-vândute și rezervate, cu o valoare a pachetelor de 71.318 mii lei. Toate aceste apartamente sunt finalizate la 31 decembrie 2024 și se estimează că se vor transforma în venituri în perioada următoare. Pentru aceste pre-contracte clienții au plătit depozite în valoare de 10.685 mii lei, care se găsesc la datorii aferente contractelor, în situația poziției financiare.

Analiza vânzărilor proprietăților rezidențiale pe proiecte:

	12 luni 2025	12 luni 2024
Greenfield Băneasa	106.809	112.494
Boreal Plus Constanța	23.029	36.640
Altele	648	1.661
	130.486	150.795

În anul 2025, IMPACT a vândut 212 unități, dintre care 173 apartamente în Greenfield Băneasa, 36 apartamente și 3 case în Boreal Plus Constanța, (16.389 mp suprafață construită vandabilă, plus parcările, boxele și curțile aferente). Unitățile vândute au generat venituri de 130.486 mii RON.

În 2024 IMPACT a vândut 271 unități, dintre care 201 apartamente în Greenfield Băneasa 63 apartamente și 4 case în proiectul Boreal Plus Constanța, precum și alte 3 spații comerciale. Unitățile vândute au generat venituri de 150.795 mii RON.

Veniturile din chirii sunt realizate prin închirierea spațiilor comerciale din centrul comunitar Greenfield Plaza (5.530 mii lei în 2025 și 4.951 mii lei în 2024) și din închirierea apartamentelor și a altor spații comerciale (2.096 mii lei în 2025 și 2.280 mii lei în 2024). Apartamentele închiriate sunt vândute, nu sunt păstrate ca investiție imobiliară, dat fiind faptul că modelul de business pune la dispoziție spre vânzare toate apartamentele clienților.

19. CHELTUIELI DUPĂ NATURĂ (Costul vânzărilor, Cheltuieli generale și administrative, Cheltuieli de comercializare, Alte cheltuieli operaționale)

	31-Dec-25	31-Dec-24
Modificări ale stocurilor de produse finite și lucrări în curs	74.443	95.187
Cheltuieli cu angajații	10.003	11.170
Consultanță	11.123	8.444
Costurile de infrastructură	10.843	9.015
Materii prime și consumabile	10.303	7.296
Impozite	2.912	3.795
Amortizare	3.358	2.317
Mentenanță	2.721	1.832
Publicitate	3.451	1.988
Cedare de bunuri	1.271	2.013
Cheltuieli cu chirii	125	225
Alte	2.909	1.096
Total	133.462	144.379

20. CHELTUIELI GENERALE ȘI ADMINISTRATIVE

	12 luni 2025	12 luni 2024
Consumabile	3.057	2.160
Servicii prestate de terți	12.175	9.762
Costuri cu personalul	7.766	8.627
Amortizare	3.358	2.317
	26.356	22.866

21. ALTE CHELTUIELI/VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare

	12 luni 2025	12 luni 2024
Alte venituri din exploatare	336	4.224
Venituri din cedarea imobilizărilor	-	775
Ajustarea valorii investițiilor	-	8.023
Ajustarea valorii imobilizărilor	1.452	30
Ajustarea valorii creanțelor	1.315	12.417
Ajustarea valorii stocurilor	4.273	1.491
	7.376	26.961

Veniturile din cedarea imobilizărilor includ vanzarea către Aria Verdi Development S.R.L. a proiectului de arhitectură pentru dezvoltarea proiectului Aria Verdi precum și investițiile făcute pentru dezvoltarea proiectului în valoare totală de 10.416 mii lei. Transferul s-a făcut la valoarea contabilă, Societatea înregistrând un venit și o cheltuială cu aceeași sumă, prezentate net în contul de profit și pierdere.

În 2024 Societatea a înregistrat 12.417 RON ca compensare a reducerii valorii stocurilor în urma deciziei pronunțate de Curte în cursul anului privind proiectul Lomb. Mai jos puteți găsi o defalcare a sumei înregistrate de Societate:

- 7.219 mii lei înregistrate de Impact SA ca dobânzi și alte compensații
- 5.198 mii lei înregistrată de Impact SA drept compensare pentru stocurile depreciate

În plus, Societatea a înregistrat o reversare a deprecierii investiției în filiala sa Clearline, ca urmare a câștigării dosarului Cluj.

Alte cheltuieli din exploatare

	12 luni 2025	12 luni 2024
Alte cheltuieli din exploatare	(10)	28
Cheltuieli cu taxe diverse	2.912	3.795
Pierdere din cedarea imobilizărilor	1.271	2.013
Penalități și despăgubiri	8	187
Ajustarea valorii creanțelor	2.273	2.165
Sponsorizări	951	-
	7.405	8.188

22. CHELTUIELI ȘI VENITURI FINANCIARE

	12 luni 2025	12 luni 2024
Cheltuieli cu dobânzile	(15.979)	(30.103)
Cheltuieli cu schimbul valutar	(5.926)	(1.502)
Alte cheltuieli financiare	(2.346)	(2.691)
Total cheltuieli financiare	(24.251)	(34.296)
Venituri din dobânzi	4.687	4.473
Venituri din diferențe de curs valutar	642	1.148
Alte venituri financiare	51.330	50.445
Total venituri financiare	56.659	56.065
Total rezultat financiar, net	32.408	21.769

Comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, în anul 2025, cheltuiala cu dobânzile a scăzut cu 14.124 mii lei. Acest lucru se datorează faptului că soldul creditelor a scăzut cu 127.656 mii lei la 31 decembrie 2025 comparativ cu 31 decembrie 2024.

Referitor la rezultatul din diferențe de curs valutar, în anul 2025, Societatea a înregistrat o pierdere netă din diferențe de curs de 5.284 mii lei, datorată deprecierii monedei Leu în raport cu Euro (2024: 354 mii lei pierdere netă din schimb valutar).

23. IMPOZIT PE PROFIT

(i) Impozite recunoscute în contul de profit și pierdere

	2025	2024
(Cheltuiala) /venit cu impozitul pe profit amânat	(15.011)	7.255
Impozit pe profit curent	27.036	1.340
Total cheltuieli cu impozitele	12.025	8.595

Societatea a identificat un tratament fiscal incert referitor la momentul impozitării câștigurilor rezultate din reevaluarea investițiilor imobiliare de natura terenurilor transferate ca si aport la capitalul social al unei filiale. În consecință, Societatea a evaluat efectul incertitudinii și a recunoscut un o datorieprivind tratamente fiscale incerte în valoare de 25.883 mii lei. Soldul la 31 decembrie 2025 este prezentat în cadrul datoriilor privind impozitul curent în situația poziției financiare.

(ii) Reconcilierea cotei de impozitare efective

	12L 2025	12L 2024
Profit înainte de impozitare	112.142	96.835
Impozitul pe profit calculat utilizând cota de impozitare locală a entității(16%)	(16%) (17.943)	(16%) (15.494)
Cheltuieli si alte ajustări nedeductibile	(1%) (1.252)	(2%) (1.486)
Venituri neimpozabile	7% 8.213	11% 10.715
Stimulente fiscale	1% 804	1% 1.247
Pierderile din anul curent pentru care nu este recunoscut impozit amânat	(2%) (1.848)	(4%) (3.650)
Modificări ale estimărilor legate de anii anteriori	-	0% 73
	(11%) (12.025)	(9%) (8.595)

(iii) *Diferențe temporare cumulative ce generează impozit amânat*

	31 decembrie 2025		31 decembrie 2024	
	Bază impozabilă	Impozit	Bază impozabilă	Impozit
Investiții imobiliare	(415.363)	(66.458)	515.581	82.493
Creanțe comerciale și alte creanțe	1.838	294	(2.279)	(365)
	(413.525)	(66.164)	513.302	82.128
Pierderi fiscale care au generat impozit amânat	-	-	(5.961)	(954)
	(413.525)	(66.164)	507.342	81.175

(iv) Mișcări în soldurile impozitului amânat

Sold la 31 decembrie 2025						
	Sold net la 01.01.2025	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
2025						
Investiții imobiliare	82.493	(16.034)	-	66.458	-	66.458
Creanțe comerciale și alte creanțe	(364)	70	-	(294)	(294)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(953)	953	-	-	-	-
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	81.176	(15.011)	-	66.164	(294)	66.458
Sold la 31 decembrie 2024						
	Sold net la 01.01.2024	Recunoscut în rezultatul curent	Recunoscut în alte elemente ale rezultatului global	Net	Active	Datorii
2024						
Imobilizări corporale	(1.231)	1.231	-	-	-	-
Investiții imobiliare	79.273	3.220	-	82.493		82.493
Creanțe comerciale și alte creanțe	(266)	(98)	-	(365)	(365)	-
Efectul pierderilor fiscale care au generat impozit amânat	(3.856)	2.903		(954)	(954)	
(Creanțe)/ datorii fiscale nete	73.920	7.255	-	81.175	(1.318)	82.493

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

24. INSTRUMENTE FINANCIARE – GESTIONAREA RISCULUI

Gestionarea riscului financiar

Societatea este expusa la următoarele riscuri din utilizarea instrumentelor financiare:

- riscul de credit
- riscul de lichiditate
- riscul de piață
- riscul de finanțare

Cadrul general privind gestionarea riscurilor

Societatea nu are angajamente formale pentru a combate riscurile financiare. În ciuda inexistenței angajamentelor formale, riscurile financiare sunt monitorizate de managementul de top, punându-se accent pe nevoile Societății pentru a compensa eficient oportunitățile și amenințările.

Politicele Societății de gestionare a riscului sunt definite astfel încât să asigure identificarea și analiza riscurilor cu care se confruntă Societatea, stabilirea limitelor și controalelor adecvate, precum și monitorizarea riscurilor și a respectării limitelor stabilite. Politicile și sistemele de gestionare a riscului sunt revizuite în mod regulat pentru a reflecta modificările survenite în condițiile de piață și în activitățile Societății. Societatea, prin standardele și procedurile sale de instruire și conducere, urmărește să dezvolte un mediu de control ordonat și constructiv, în cadrul căruia toți angajații își înțeleg rolurile și obligațiile.

(a) Riscul de credit

Riscul de credit este riscul ca Societatea să suporte o pierdere financiară ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către un client sau o contrapartidă la un instrument financiar, iar acest risc rezultă în principal din creanțele comerciale și investițiile financiare ale Societății.

Valoarea contabilă a activelor financiare reprezintă expunerea maxima la riscul de credit. Expunerea maximă la riscul la data raportării a fost:

	Nota	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe comerciale și alte creanțe	12	87.621	90.859
Numerar și echivalente de numerar	13	24.880	37.644
		112.501	128.503

Reconcilierea creanțelor comerciale prezentate mai sus cu creanțele comerciale din bilanț:

	31-Dec-25	31-Dec-24
Creanțele comerciale prezentate pentru riscul de credit	87.621	90.859
Creanțe de la autoritățile fiscale	5.008	66
	92.629	90.925

Creanțe comerciale și alte creanțe

Societatea nu este expusă la nicio concentrare a riscului de credit.

Pierderile de credit așteptate pentru creanțele comerciale sunt măsurate prin aplicarea modelului simplificat conform IFRS 9. Compania utilizează o matrice de provizioane prin aplicarea segmentării pentru a capta experiența istorică semnificativ diferită a pierderilor de credit pentru diferite segmente de clienți. Matricea provizioanelor se bazează pe experiența istorică a pierderilor, dar este, de asemenea, ajustată pentru a reflecta informații despre condițiile actuale și previziuni rezonabile și sustenabile ale condițiilor economice viitoare. În plus, expunerea Societății la riscul de credit este influențată în principal

de caracteristicile individuale ale fiecărui client. Cu toate acestea, conducerea are în vedere și caracteristicile demografice ale bazei de clienți a Societății, inclusiv riscul de neplată caracteristic domeniului de activitate și al țării în care își desfășoară activitatea clientul, având în vedere că toți acești factori influențează riscul de credit.

În scopul monitorizării riscului de credit aferent clienților, Societatea monitorizează lunar întârzierile la plată și ia măsurile considerate necesare, de la caz la caz.

Societatea stabilește o rezervă pentru depreciere care reprezintă estimările sale privind pierderile la creanțe comerciale și alte creanțe (a se vedea Nota 12).

Expunerea maximă la riscul de credit aferentă creanțelor comerciale și altor creanțe la data raportării în funcție de regiunea geografică a fost:

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
România	87.621	90.859
	87.621	90.859
Pierderile din depreciere		

Situația vechimii creanțelor la data raportării a fost:

	31 decembrie 2025			31 decembrie 2024		
		Ajustare pentru depreciere	Valoarea neta		Ajustare pentru depreciere	Valoarea neta
	Valoarea bruta			Valoarea bruta		
Neajunse la scadență	72.505	-	72.505	85.385	-	85.385
Restante între 1–30 de zile	2.245	-	2.245	1.553	-	1.553
Restante între 31–90 de zile	12.992	-	12.992	990	-	990
Restante între 91–120 de zile	149	-	149	66	-	66
Restante între 121–365 de zile	461	(405)	56	1.529	(405)	1.124
Restante mai mari de un an	1.107	(1.433)	(326)	3.616	(1.874)	1.742
	89.459	(1.838)	87.621	93.138	(2.279)	90.859

Pierderile din depreciere la 31 decembrie 2025 sunt aferente unui număr de clienți pentru care există indicii că nu se anticipează că vor avea capacitatea să achite sumele datorate, în principal din cauza condițiilor economice.

Societatea consideră că sumele pentru care nu s-au constituit provizioane și care sunt restante cu mai mult de 30 de zile vor fi încasate, în baza comportamentului istoric de plată și a unei analize amănunțite a ratingului de credit al clienților în cauză.

Numerar și echivalente de numerar

La 31 decembrie 2025, Societatea deține numerar și echivalente de numerar în suma de 24.880 mii lei (31 decembrie 2024: 37.644 mii lei), reprezentând expunerea maximă la riscul de credit aferent acestor active. Numerarul și echivalentele de numerar sunt menținute la bănci și instituții financiare din România.

(b) Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul ca Societatea să întâmpine dificultăți în îndeplinirea obligațiilor asociate datoriilor financiare care sunt decontate în numerar sau prin transferul altui activ financiar. Abordarea

Societății cu privire la riscul de lichiditate este de a se asigura, în măsura în care este posibil, că deține în orice moment lichidități suficiente pentru a onora datoriile atunci când acestea devin scadente, atât în condiții normale cât și în condiții de stres, fără a suporta pierderi inacceptabile sau a pune în pericol reputația Societății.

Următorul tabel prezintă scadențele contractuale reziduale ale datoriilor financiare la sfârșitul perioadei de raportare, inclusiv plățile estimate de dobândă și excluzând impactul acordurilor de compensare:

31 decembrie 2025	Valoare contabila	Total	Mai puțin de 1 an între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	170.455	170.455	30.824	32.660	85.238
Datorii comerciale și alte datorii	12.861	12.861	6.288	6.573	21.733
	183.316	183.316	37.112	39.233	85.238
Estimări de dobânzi viitoare	21.263	21.263	6.412	4.659	3.424
Total	204.579	204.579	42.524	43.892	92.006

31 decembrie 2024	Valoare contabila	Total	Mai puțin de 1 an	între 1 și 2 ani	între 2 și 5 ani	Peste 5 ani
Împrumuturi	299.183	299.183	128.213	50.539	120.430	-
Datorii comerciale și alte datorii	16.505	16.505	9.647	6.857	-	-
	315.688	315.686	137.861	57.396	120.430	-
Estimări de dobânzi viitoare	41.098	41.098	15.692	13.489	11.917	-
	356.786	356.784	153.552	70.885	132.347	-

Reconcilierea datoriilor comerciale prezentate mai sus cu datoriile comerciale din bilanț:

	31-Dec-25	31-Dec-24
Datorii comerciale expuse riscului de lichiditate	12.861	16.505
Datorii către autoritățile statului	721	4.730
	13.582	21.235

(c) Riscul de piață

Activitățile Societății sunt expuse riscului financiar al modificării ratei de schimb valutar și a ratei dobânzii. Societatea își propune să gestioneze expunerea la aceste riscuri utilizând împrumuturi cu rată fixă sau variabilă, împrumuturi în valută și instrumente financiare derivate.

Riscul valutar

Societatea este expusă riscului valutar datorită vânzărilor, achizițiilor și altor împrumuturi care sunt exprimate într-o altă valută decât cea funcțională a entităților Societății (leul românesc), în primul rând Euro.

Rezumatul datelor cantitative prind expunerea Societății la riscul valutar (euro) raportat conducerii Societății în baza politicii de gestionare a riscului este următorul:

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Active monetare		
Creanțe comerciale și alte creanțe	1.249	-
Numerar și echivalente de numerar	9.071	14.222
	10.320	14.222
Datorii monetare		
Împrumuturi	170.455	292.063
Datorii comerciale și alte datorii	-	-
	170.455	292.063
Expunere netă	(160.135)	(277.841)

Societatea nu a încheiat contracte de acoperire în ceea ce privește obligațiile în monedă străină sau expunerea față de riscul de rată a dobânzii.

Principalele cursuri de schimb valutar utilizate în cursul anului au fost:

	31-Dec-25	12L 2025	31-Dec-24	12L 2024
EUR	5.0985	5.0431	4.9741	4.9746

Analiza de senzitivitate

O apreciere / depreciere cu 10% a leului față de următoarele monede străine la 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024 ar fi crescut profitul cu sumele indicate mai jos. Această analiză este bazată pe variațiile cursurilor de schimb valutar pe care Societatea le consideră posibile în mod rezonabil la sfârșitul perioadei de raportate. Această analiză presupune ca toate celelalte variabile, în special ratele de dobândă, să rămână constante și ignoră orice impact al vânzărilor și achizițiilor preconizate.

	31 decembrie 2025			31 decembrie 2024		
	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii	Valoare contabilă	Efectul deprecierii	Efectul aprecierii
Active și datorii monetare	(160.135)	(16.014)	16.014	(277.841)	(27.784)	27.784

Riscul de rată a dobânzii

	31 decembrie 2025				31 decembrie 2024			
	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobânda	Valoare contabilă	Rata variabilă	Rata fixă	Nepurtătoare de dobânda
Active monetare								
Creanțe comerciale și alte creanțe	92.034	-	50.738	41.296	90.859	-	56.101	34.758
Numerar și echivalente de numerar	24.880	-	-	24.880	37.644	-	-	37.644
	116.914	-	50.738	66.176	128.503	-	56.101	72.402

Datorii monetare

Împrumuturi	170.455	121.603	48.852	-	292.063	244.677	47.386	-
Datorii comerciale și alte datorii	12.861	-	-	12.861	16.505	-	-	16.505
	183.316	121.603	48.852	12.861	308.567	244.677	47.386	16.505

La data raportării, profilul expunerii la riscul de rată a dobânzii aferent instrumentelor financiare purtătoare de dobândă, raportat către conducerea Societății a fost următorul:

	31-Dec-25	31-Dec-24
Instrumente cu rată fixă		
Active financiare	50.738	93.745
Datorii financiare	48.852	47.386
Sold instrumente cu rata fixa	1886.	46.360
Instrumente cu rată variabilă		
Datorii financiare	121.603	244.677
Sold instrumente cu rată variabilă	(121.603)	(244.677)
Total	(119.717)	(198.317)

Analiza de senzitivitate a valorii juste pentru instrumentele cu rată de dobândă fixă

Societatea nu înregistrează active financiare sau datorii financiare cu rată fixă la valoarea justă prin contul de profit și pierdere, și nu desemnează instrumente derivate (swap pe rata dobânzii) ca instrumente de acoperire împotriva riscurilor în cadrul unui model de contabilitate de acoperire a riscului la valoarea justă. Prin urmare, o modificare a ratelor dobânzilor la data de raportare nu ar afecta rezultatul.

Analiza de sensibilitate a instrumentelor cu rată variabilă

O posibilă modificare cu 100 de puncte de bază la data raportării ar putea crește sau reduce rezultatul raportat cu 1.216 mii lei (în 2024: 2.447 mii lei). Această analiză presupune ca toate celelalte variabile, în special diferențele de curs valutar rămân neschimbate.

	Profit / (Pierdere)	
31 Decembrie 2025	100 bp creștere	100 bp scădere
Instrumente cu rata variabila	1.216	(1.216)
	Profit / (Pierdere)	
31 Decembrie 2024	100 bp creștere	100 bp scădere
Instrumente cu rata variabila	2.447	(2.447)

25. ANGAJAMENTE DE CAPITAL

La 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024, Societatea nu avea angajamente de capital contractate.

Cu toate acestea, Societatea este angajată în angajamente contractuale prin contractele de pre-vânzare pe care le încheie cu clienții săi pentru vânzarea de locuințe dezvoltate (a se vedea Nota 18 – Venituri, pentru mai multe detalii despre contractele de pre-vânzare).

26. 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 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. Până la data aprobarii situațiilor financiare, sentința nu a fost comunicată.

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 decembrie 2025.

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 Gheltț 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 eventuală acțiune în anulare a titlului Greenfield Copou Residence. Mai mult, regulile de carte funciara protejează expres subdobânditorul de buna-credință, care a dobândit un imobil în temeiul unui act juridic cu titlu oneros, reglementate de art. 901 Cod civil, referitor la dobândirea cu buna-credință a unui drept tabular.

La acest moment, nu există nicio cerere de chemare în judecată în care societatea Greenfield Copou Residence să aibă calitatea de pârât, titlurile de proprietate asupra terenurilor deținute de Greenfield Copou Residence nu sunt atacate și prin urmare conducerea Societății apreciază că nu există un impact asupra situațiilor financiare de la 31 decembrie 2025.

27. 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 anii încheiați la 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2024.

Impact și filialele sale formează un grup fiscal pentru TVA.

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



Solduri centralizate	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Creanțe comerciale	15.740	776
Soldul dobânzii împrumuturilor	17.248	15.049
Dividende de încasat	1.948	6.473
TVA – grup fiscal	-	812
Creanțe – termen scurt	34.936	23.109
Datorii comerciale	(7.518)	(746)
Alte datorii	(147)	(6.472)
Datorii – termen scurt	(7.665)	(7.218)
Împrumuturi acordate filialelor	50.738	56.101
Creanțe – termen lung	50.738	56.101
Expunere netă	76.878	70.862

Tranzacții centralizate	12 luni 2025	12 luni 2024
Venituri din dividende	51.330	50.445
Venituri din servicii	13.491	2.766
Venituri din dobânzi	4.069	4.140
Achiziția de bunuri sau servicii	(4.568)	(1.767)
Costul cu dobânzile	-	(459)
	64.322	55.124

Vânzarea de bunuri și servicii	Tranzacții pentru perioada de 12 luni încheiată la		Sold la	
	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management	2.522	2.471	364	776
Clearline Development and Management	8	8	-	-
Bergamot Developments	8	8	-	-
Bergamot Developments Phase II	8	8	-	-
Impact Finance & Sales	19	8	-	-
Greenfield Copou Residence	8	7	-	-
Greenfield Copou Residence Phase II	8	7	-	-
Greenfield Property Management	8	8	-	-
Aria Verdi Development	10.424	8	12.603	-
Impact Alliance&Arhitecture	-	-	-	-
R.C.T.I. Company	481	234	2.773	-
	13.491	2.766	15.740	766

Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 12 luni încheiată la

Sold la

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

Achiziții de bunuri și servicii	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Subsidiară/filială				
Spatzioo Management SRL	2.591	1.666	274	2
R.C.T.I. Company	591	102	6.857	744
Impact Finance & Sales	609	-	222	-
Impact Alliance&Arhitecture	196	-	165	-
Asociatia Impact pentru Viitor	581	-	-	-
	4.568	1.767	7.518	746
Împrumuturi acordate			31 decembrie 2025	Sold la 31 decembrie 2024
Subsidiară/filială				
Clearline Development and Management			-	712
Bergamot Developments Phase II			-	4.699
Greenfield Copou Residence			50.661	50.476
Greenfield Copou Residence Phase II			42	22
Aria Verdi Development			-	32
Impact Finance			-	145
Greenfield Property Management			35	15
			50.738	56.101
Creanțe dobânzi împrumuturi acordate subsidiarelor			Sold la 31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Subsidiară/filială				
Clearline Development and Management			-	77
Bergamot Developments Phase II			-	1.702
Greenfield Copou Residence			17.243	13.269
Greenfield Copou Residence Phase II			3	-
Greenfield Property Management			2	-
			17.248	15.049
Venituri din dobânzi			31 decembrie 2025	Sold la 31 decembrie 2024
Subsidiară/filială				
Clearline Development and Management			13	37
Bergamot Developments Phase II			65	391
Greenfield Copou Residence			3.974	3.713
Greenfield Copou Residence Phase II			2	-

IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în mii LEI, dacă nu este indicat altfel)



Aria Verdi Development	6	-
Impact Finance	6	-
Greenfield Property Management	2	-
	4.069	4.140

Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 12l încheiată la

Dividende primite	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023
--------------------------	--------------------------	--------------------------

Filiale

R.C.T.I. Company	2.721	2.727
Bergamot Developments Phase II	7.180	7.722
Bergamot Developments	35.229	39.996
Clearline Development and Management	6.200	-
	51.330	50.445

Sold la

Împrumuturi primite de la filiale	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Clearline Development and Management	1.130	1.130
	1.130	1.130

Valoarea tranzacțiilor pentru perioada de 12l încheiată la

Cheltuieli cu dobânzile	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
R.C.T.I. Company	-	459
	-	459

Tranzacții de Grup TVA

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Greenfield Copou Residence	(2)	(54)
Bergamot Developments	37	1.216
Bergamot Developments Phase II	3	3.605
Spatzioo Management	538	157
R.C.T.I. Company	1.589	1.549
Clearline Development and Management	(589)	-
Impact Finance & Sales	68	-
Aria Verdi Development	(1.642)	-
Impact Alliance&Arhitecture	(150)	-
Total	(147)	6.473

Alte datorii

	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
Bergamot Developments Phase II	-	4.535
Bergamot Developments	-	1.937
Total	-	6.472

Notele atașate fac parte integrantă din aceste situații financiare.

b) Tranzacții cu membri cheie ai conducerii

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

Remunerarea conducătorilor societății în anul 2025 a fost în suma totală de 1.873.837 RON (2023: 2.317.272 RON). Pentru mai multe detalii a se vedea Raportul de Remunerare care este parte din raportul anual al Societății.

	31-Dec-25 lei	31-Dec-24 lei
Beneficii pe termen scurt	1.873.837	2.317.272
Plăți pe bază de acțiuni	263.930	-
Total	2.137.767	2.317.272

Remunerația administratorilor, pentru perioada care se încheie la 31 decembrie 2025, se aprobă de Adunarea Generală a Acționarilor.

c) Tranzacții cu acționarii

În 2025, Societatea nu a declarat sau plătit dividende către acționari.

Următoarele tranzacții au fost încheiate în anul 2025 cu acționarul majoritar sau parte afiliată Impact Developer & Contractor SA:

- o facilitate de împrumut în valoare de 15.000 mii lei a fost acordată de Gheorghe Iaciu, acționarul majoritar al Societății în februarie 2025. Facilitatea are o scadență de 1 an și o dobândă fixă de 6,95%. Suma utilizată până la zi a fost de 8.000 mii lei, pentru nevoile de capital de lucru.
- Tranzacție în valoare de 840 mii lei cu STEGAR Investment SRL (societate controlată de Gheorghe Iaciu) pentru achiziționarea a două apartamente și a două parcuri exterioare în ansamblul Boreal Plus Constanța;
- Tranzacții în valoare de 56 mii lei cu Doraly Mall SRL pentru servicii de închiriere panou publicitar și 22 mii lei cheltuieli cu utilitățile.
- Tranzacții în valoare de 154 mii lei cu Modern City Development SRL pentru servicii design și arhitectură.
- Tranzacții în valoare de 124 mii lei cu Green City Architects SRL pentru servicii de intermediere imobiliară.
- Tranzacții în valoare de 181 mii lei cu STAR PERFORMINING SRL pentru servicii de consultanță și training pentru angajați.
- Swiss Capital (acționar minoritar) acționează ca broker pe piața de capital pentru Societate, facilitând derularea tranzacțiilor cu instrumente financiare pentru care Societatea nu a plătit comisioane în cursul anului 2025

28. CHELTUIELILE AUDITORULUI

KPMG Audit SRL a fost desemnată prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 29 aprilie 2025, să auditeze situațiile financiare pentru anul 2025, 2026 și 2027, întocmite sub responsabilitatea managementului IMPACT, în conformitate cu standardele internaționale – IFRS (inclusiv situațiile financiare consolidate). Răspunderea auditorului față de IMPACT și Adunarea Generală a Acționarilor este stabilită și limitată conform legii și prin contractul încheiat cu acesta.

În 2025, auditorul statutar KPMG Audit SRL a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 165.000 EUR (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale individuale și consolidate ale Societății și ale filialelor, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Alte servicii referitoare la tranzacțiile inter-company au fost contractate în 2025. Acele servicii au fost în sumă de 5.000 EUR reprezentând în principal alte servicii de asigurare în legătură cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

În 2024, auditorul statutar KPMG Audit SRL a avut un onorariu contractual pentru auditul statutar de 140.400 EUR (pentru auditul statutar al situațiilor financiare anuale individuale și consolidate ale Societății și ale filialelor, inclusiv situațiile financiare în format digital ESEF). Alte servicii referitoare la tranzacțiile inter-company au fost contractate în 2024. Acele servicii au fost în sumă de 5.000 EUR reprezentând în principal alte servicii de asigurare în legătură cu unele rapoarte obligatorii emise de Societate, care nu sunt interzise de Articolul 5(1) al Reglementării UE No. 537/2014 a Parlamentului și a Consiliului European.

29. 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 27 martie 2026 și semnate în numele acestora de către:

George Toma Mucibabici
Președinte CA

Dan Sebastian Câmpeanu
Director General

Claudiu Bistriceanu
Director Financiar

DECLARATIE

in conformitate cu prevederile art.30 din Legea contabilitatii nr.82/1991

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31/12/2025 pentru:

Entitate: IMPACT DEVELOPER CONTRACTOR SA

Judetul: 40--BUCURESTI

Adresa: localitatea BUCURESTI, Drumul Padurea Mogosoaia, Nr. 31-41, tel. 0212307570

Numar din registrul comertului: J2018007228408

Forma de proprietate: 34--Societati comerciale pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN): 4110--Dezv.(promovare)
imobiliara

Cod unic de inregistrare: 1553483

Subsemnata George-Toma Mucibabici,

conform art.10 alin.(1) din Legea contabilitatii nr.82/1991, avand calitatea de Presedinte al Consiliului de Administratie al SC Impact Developer& Contractor imi asum raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale individuale la 31/12/2025 si confirm urmatoarele:

a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile.

b) Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.

c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Semnatura

DECLARAȚIE

Subsemnatii George-Toma Mucibabici, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație, Dan Sebastian Campeanu, 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 piața și art. 223 din Regulamentul ASF nr.5/2018 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare,

Prin prezenta declarăm ca, după cunoștințele noastre, situațiile financiar-contabile anuale (individuale și consolidate) la 31 decembrie 2025 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 Campeanu

Director Financiar

Claudiu Bistriceanu



www.impactsa.ro